

1. 會議於二零一五年三月十六日上午九時十分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
杜景浩先生

地政總署助理署長(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9855 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

**第二組聆聽會(申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110、
R5112 及 C1)**

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 以下政府的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席
上：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／深水埗 |
| 吳敏誠先生 | — | 規劃署城市規劃師／深水埗 2 |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(南區) |
| 彭裕威先生 | — | 土木工程拓展署
土力工程師／土力工程項目 31 |
| 戴凱佑先生 | — | 運輸署工程師／深水埗 |

R 47 – Chow Fung Mei

陳蓮嬌女士 — 申述人的代表

R 89 – Cheng Chi Ming

R 194 – Cheng Mei Shan

R 203 – Wong Kam Fai Dennis

- R 270 – 黃麗娟
R 772 – Lam Yee Man
R 792 – Loh Yiu Chung
R 2042 – 陸嘉言
R 4393 – 陳芷羚
黃麗娟女士 — 申述人及申述人的代表
- R 71 – 古妙英
R 72 – Wong Kam San
R 374 – Wong Yin Ping
R 502 – Chow Tai Enid
R 4851 – 黃碧儀
陳潔華女士 — 申述人的代表
- R 92 – Wong Wai Shuen
陳美玲女士 — 申述人的代表
- R 95 – 古明華
古明華先生 — 申述人
- R 101 – 林炳輝
R 4234 – Melanie B. Ardiene
R 4859 – Chiu Hiu Fung
許庭荊先生 — 申述人的代表
- R 179 – Tsang Nga Chi
葉佩貞女士 — 申述人的代表
- R 226 – Wong Yam Fung
吳美女士 — 申述人的代表
- R 228 – Charlene Lee Cheuk Lam
Mark Victoria Faith Tek Yan — 申述人的代表
女士
- R 259 – 黃美儀
黃美儀女士 — 申述人

- R 360 – 葉錦儀
R 4438 – Cheong Fung
葉錦儀女士 — 申述人及申述人的代表
- R 273 – Cheung Chik Fai
袁麗萍女士 — 申述人的代表
- R 284 – 利卓衡
黃文儀女士 — 申述人的代表
- R 312 – 凌志良
凌志良先生 — 申述人
- R 328 – 林淑貞
林淑貞女士 — 申述人
- R 329 – 陳偉祺
陳偉祺先生 — 申述人
- R 335 – 黃展華先生
R 5054 – 朱永倫
黃展華先生 — 申述人及申述人的代表
- R 343 – Wong Hon Ting
杜月傑先生 — 申述人的代表
- R 364 – 嚴芷筠
羅徵偉先生 — 申述人的代表
- R 375 – Ng Hau Wun, Angela
楊毅先生 — 申述人的代表
- R 377 – Ng Hau Ning, Helen
黃淑群女士 — 申述人的代表
- R 392 – Cheng Tin Kei
鄭佩芳女士 — 申述人的代表

R 393 – Suen Man Fung

R 4318 – 鄭建南

鄭建南先生 — 申述人及申述人的代表

R 415 – 吳玉蓮

魯鄔燕玲女士 — 申述人的代表

R 426 – Martin Ngan

Martin Ngan 先生 — 申述人

R 453 – 朱國華

何秀雯女士 — 申述人的代表

R 458 – 朱國彪

朱國彪先生 — 申述人

R 469 – Tinky Cheung

甘雨夏先生 — 申述人的代表

R 576 – 王道生

王道生先生 — 申述人

R 623 – 羅紀良

羅紀良先生 — 申述人

R 798 – 李金桃

R 2182 – 關美娟

R 4311 – 關美珍

關美珍女士 — 申述人及申述人的代表

R 2087 – 鄧汝江

唐楊森 — 申述人的代表

R 2108 – Cheung Sai Leung

梁智輝先生 — 申述人的代表

R 2 1 0 9 – Yeung Yuet Heung, Daisy

周定先生 — 申述人的代表

R 4 2 1 2 – 黃張靜儀

黃張靜儀女士 — 申述人

R 4 2 1 4 – 黃載欣

黃載欣女士 — 申述人

R 4 2 2 6 – Virgeth U Napovafe

R 4 8 4 6 – 黃林豐

黃林豐先生 — 申述人及申述人的代表

R 4 3 5 8 – 許琮瑤

梁風娟女士 — 申述人的代表

R 4 3 6 2 – 李樂瑜

李惠芬女士 — 申述人的代表

R 4 3 6 5 – 莫見愛

林思凱女士 — 申述人的代表

R 4 5 5 9 – Alison Chan

張仲威先生 — 申述人的代表

R 4 5 8 4 – 林明玉

林明玉女士 — 申述人

R 4 5 9 4 – 林淑儀

利忠耀先生 — 申述人的代表

R 4 5 9 7 – Martin Lee

湯燕勤女士 — 申述人的代表

R 4 6 1 2 – 趙球大

趙球大先生 — 申述人

R 4 6 3 6 – Fung Chi Wing

黃淦熙先生 — 申述人的代表

R 4 7 1 9 – 江燕鑫

江燕鑫先生 — 申述人

R 4 8 3 0 – Lung Wai Lan

王梅英女士 — 申述人的代表

R 4 9 8 1 – 鄭月麗

鄭月麗女士 — 申述人

R 5 0 0 2 – 莫燕

莫燕女士 — 申述人

R 5 0 8 3 – 吳少英

吳少英女士 — 申述人

R 5 1 0 3 – 大窩坪保綠地關注組

黃展華先生 — 申述人的代表

朱國彪先生

謝誠之先生

4. 主席歡迎上述各人到席，並說是次會議旨在繼續聆聽有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的第二組申述及意見。主席表示會先請規劃署的代表作出簡介，繼而請申述人／獲授權的代表作出口頭陳述。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約由下午十二時四十五分至二時，另外，視乎需要，上午的會議會有一次小休，下午的會議會有一至兩次小休。

5. 主席表示，在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

6. 他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關石硤尾分區計劃大綱草圖的申述及意見。

7. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片，重複在二零一五年三月六日會議環節上所作的簡介，有關內容載錄於二零一五年三月六日的會議記錄第 46 段。

[林光祺先生及符展成先生在有關簡介進行時返回席上。]

8. 主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述書的內容。主席表示，申述應限於書面陳述的內容。為確保會議順利及有效率地進行，他或會要求申述人或其代表不得不必要地重複其他人士已在同一會議上陳述的相同論點。

R 47 – Chow Fung Mei

9. 陳蓮嬌女士讀出香港大學房地產及建設系客座教授李森先生 (Roger Nissim) 撰寫的文章，其要點撮述如下：

- (a) 政府在二零一三年重新推行中斷了 10 年的定期賣地計劃，以填補房屋供應的巨大缺口，這可說是一項真正積極的行動。然而，要解決房屋短缺的情況，不能一蹴而就；房屋供求需四至五年的時間才可恢復平衡；
- (b) 發展局局長和運輸及房屋局局長倡議改劃「綠化地帶」的土地用途，並探討郊野公園內的土地用途，作為達到短期增加房屋土地供應目標所必須的權衡辦法；這是不必要的；
- (c) 根據法定分區計劃大綱圖的《註釋》和郊野公園及海岸公園管理局總監的目標，推定不宜在「綠化地帶」和郊野公園進行任何發展；
- (d) 二零一一年起，香港政府承諾遵循國際《生物多樣性公約》的規定，而據了解，當局會於本年內就《生物多樣性策略及行動計劃》展開公眾諮詢。這樣，政府不但要採取行動保護郊野及海岸公園，還要把郊野及海岸公園加以擴展和改善；

- (e) 「綠化地帶」用地大多位於擁有茂密植被的偏遠山坡地區，基礎設施供應不足。這些用地只能作供應少量單位的低密度發展，不足以抵償對環境造成的損害；
- (f) 可增加房屋土地供應的其他方法，是善用現有棕地和以新型住宅樓宇取代過剩的工業大廈；
- (g) 應優先發展現有棕地。二零一四年的《施政報告》指出，北區和元朗共有 257 公頃農地，主要用作工業用途或臨時倉庫用地或經已荒廢；
- (h) 市區有 600 多幢過剩的工業大廈，樓齡介乎 40 至 50 年；倘以新型住宅樓宇取代，將大大有助市區重建。此外，港鐵往堅尼地城的西區延線和往鴨脷洲的南港島線完工後，基礎設施完備，便可把黃竹坑、香港仔、鴨脷洲、堅尼地城的所有舊工廠大廈改劃作住宅用途；以及
- (i) 政府應該拿出勇氣，推動發展新界新市鎮的建議。受影響的人士應獲賠償。大多數人的利益，應凌駕那些已獲合理賠償的少數人的關注。

[實際發言時間：7 分鐘]

R 89 – Cheng Chi Ming

10. 黃麗娟女士播放深水埗區議員張永森先生的一段錄影記錄，其內容要點撮述如下：

- (a) 他促請委員考慮，政府把「綠化地帶」用地改劃作住宅或其他用途，是否屬於一個會影響全港市民的重大政策改變。在作出這樣的政策改變時，政府應充分諮詢公眾，並提供所進行影響評估的詳細資料，以及作出這個決定所考慮的因素；

- (b) 對於把延坪道以北的申述地點由「綠化地帶」用地改劃作住宅發展，他認為規劃署諮詢深水埗區議會的方式在程序上不公；
- (c) 在二零一四年三月、五月和九月規劃署就改劃建議諮詢深水埗區議會時，議員要求該署提供規劃建議和技術評估(例如交通、環境、斜坡安全等)方面的較詳細資料，讓區議會可以較全面地考慮有關個案。不過，當局沒有提供該等資料，令諮詢工作失去效用。深水埗區議會其後反對改劃建議，原因是政府沒有提供改劃建議的客觀數據，以及環境及交通評估方面的詳細報告，以回應區議會及該區居民的關注；
- (d) 在沒有充足資料和缺乏有效諮詢的情況下批准申述地點的改劃建議，會為其他地區的同類改劃建議立下不良先例。政府須確保就改劃建議進行有效而全面的諮詢工作，而最重要的是城規會應維護諮詢過程中的程序公義；
- (e) 他認同有需要提供更多單位，解決迫切的房屋需求。不過，鑑於預計可提供的單位數目(少於1 000個)對整體單位供應微不足道，當局實在不應急於推展有關建議而不進行有效的公眾諮詢；以及
- (f) 城規會應要求政府向深水埗區議會提供各項技術評估(包括環境、交通、土力工程、基礎設施)的重要資料，讓區議會重新考慮和進行有效的地區諮詢，以便區議會在顧及持份者的意見下，就改劃建議作出有據可依的決定。

R 71 – 古妙英

R 72 – Wong Kam San

R 502 – Chow Tai Enid

11. 陳潔華女士借助實物投影機展示多張圖則及繪圖，以顯示申述地點住宅發展的假定方案，並作出陳述，要點如下：

- (a) 根據一個顯示了地形、巨石的位置，以及規劃署在二零一五年三月十日在會上介紹的申述地點概括布局圖的假定方案，有關用地的地勢非常陡峭：位於申述地點最低處的擬議發展入口在主水平基準上 130 米；申述地點較高部分的高度約在主水平基準上 175 米至主水平基準上 180 米；某些地點更高至主水平基準上 200 米。根據規劃署的概括方案，申述地點日後住宅發展的布局設計會很擠迫。倘盡用准許的總樓面面積，則所有的住宅樓宇的建築物高度須劃一約為主水平基準上 210 米。此外，內部通道／緊急車輛通道的斜度很大，因為有關通道在申述地點內須往上爬升超過 50 米。擠迫的布局設計難以符合日後居民要求有寬敞生活環境的期望；
- (b) 根據地政總署擬備的測量圖，申述地點及其緊鄰地方發現一些巨石。雖然可把申述地點內的巨石小心移走，加上日後的發展商亦可採取緩解措施，但申述地點附近的巨石羣所構成的潛在威脅卻令人極為擔憂，例如那些在入口附近毗鄰申述地點東北部樓宇或在溪流附近的巨石。尤其是巨石羣並非全部顯示於測量圖上，則情況會更加令人擔憂；
- (c) 規劃署重申，流經申述地點的流水是季節性溪流，據觀察旱季時沒有水流。然而，測量圖上所顯示的河道會自然收集所有由山上流下的雨水並引導往申述地點以南的主河流。有關注指在申述地點內劃定非建築用地或無法有效地緩解申述地點日後的發展對河道可能造成的影響。因此，應研究替代緩解措施，例如建造貯水箱及地下排水渠，藉以把流經申述地點的溪水引導往主河流，以及有需要進行更為詳細的評估；
- (d) 她展示一張顯示申述地點從最低位至最高位的截面圖，以闡述申述地點界線沿線的護土構築物所造成的影響。鑑於申述地點地勢陡峭，須興建一幅約 16 米高的護土牆，高度為主水平基準上 134 米，略高於申述地點入口的水平。因此，入口處第二幢住宅樓宇的最低三分一樓層會面向護土牆。此外，申述

地點的較高部分已達至主水平基準上 200 米，因此會興建高 25 米的護土牆。再者，土木工程拓展署規定須興建六米高的保護屏障，以緩解附近的巨石可能產生的影響。上述 25 米高的護土牆，連同該六米高的保護屏障，可能遮擋在這高度的二至四幢住宅樓宇最高數層的景觀。另外，規劃署的假定方案建議，沿申述地點界線闢設八米闊的緩衝區。然而，在這高度的護土牆或須建至約四至六米厚，會佔用了該緩衝區頗大部分的土地。申述地點的擬議住宅發展，布局設計如此擠迫，護土構築物又如此龐大，她認為有關建議並不可取；

- (e) 她呈上另一張圖，顯示假定布局設計的鳥瞰圖及美術概念圖，以展示過於龐大的護土構築物及該等護土構築物對申述地點日後居民所產生的封閉效應。此外，由於申述地點內有若干斜坡，因此也需要在申述地點內興建一些護土構築物；以及
- (f) 鑑於上述理由，以及申述地點地形方面構成的難度及靠近郊野公園，因此申述地點不適合作這個發展密度的住宅發展，而有關建議亦與周圍地區的特色不相協調。

[實際發言時間：19 分鐘]

R92 – 王慧璇

12. 陳美玲女士作出陳述，要點如下：

棕地

- (a) 在應付香港的迫切房屋需求方面，應先考慮發展本港約 800 公頃的棕地。政府基於這些用地涉及分散及共有的業權、這些用地上的現有作業／商戶會受到負面影響，以及基建設施不足等考慮因素而未有妥為發展該等棕地，實在令人遺憾；

- (b) 她以屏山的擬議公營房屋發展為例，指出房屋署原先在二零一三年建議使用橫洲 34 公頃的棕地作公營房屋發展，以興建 17 800 個單位，該等棕地主要由多個露天貯物及貨櫃存放場所佔用。二零一四年年中，房屋署決定剔除該區的棕地，從而大幅減小擬議公營房屋發展的規模。該發展用地現時只局限於原先用地的「綠化地帶」部分。鑑於用地面積縮減至約 5.6 公頃，所建成的單位數量劇減至約 4 000 個；
- (c) 為更為善用棕地，以及避免影響此等用地上的現有露天貯物及貨櫃存放場，政府應把現時的營運者遷往適合的替代用地，或在有需要時根據《收回土地條例》收回那些私人擁有的棕地，以作公共用途；
- (d) 很多已發展國家的政府已採納一個保育郊區環境的發展策略，並藉多種誘因和法定措施先行發展棕地。相反，香港政府卻倡議改劃「綠化地帶」用地作住宅或其他用途，此舉令市民大眾不可接受，尤其是政府尚未向公眾披露有關該等棕地、現時涉及短期租約的政府土地、軍事用地，以及香港的小型屋宇用地供求情況的全面資料庫；

空置住宅單位

- (e) 政府須檢討本港空置住宅單位數目的統計方法，並把此等資料向公眾披露。根據差餉物業估價署的數字，私人住宅物業的空置率約為 4.1%。然而，這個數字有誤導成分，因為當局只在全部私人住宅單位中隨機抽出約 3%，就以此為基礎得出該空置率；
- (f) 根據「2011 人口普查」及《香港統計年刊》，已佔用的私人住宅單位及私人住宅單位總數分別約為 126 萬個及 145 萬個。換言之，空置率約為 13%；

- (g) 政府應進行全面調查，以詳細審視私人住宅單位的空置情況，從而檢討及研究如何可更為善用此等空置單位，而不是急於發展「綠化地帶」用地和郊野公園作住宅項目；

外國的經驗

- (h) 發展局局長在其個人網誌中提到新加坡的經驗。該國進行了大規模的填海工程，以拓展土地，應付經濟發展及人口增長帶來的需求。然而，香港和新加坡在分配房屋土地作各種類型發展的政策有所不同；新加坡有一個全面的公共房屋政策以滿足八成以上人口的住屋需要，但香港只有約五成人口受惠於資助房屋。因此，新加坡為提供更多房屋用地而採取的策略不應在香港使用，以合理化拓展更多房屋用地的建議；
- (i) 新加坡向出租或空置的私人住宅單位徵稅，以減少房屋資源浪費。此外，新加坡更能善用寶貴的土地資源，其鄉郊地區得到妥善保護，亦無須預留用地供興建小型屋宇。新加坡政府最近承諾遷移靠近市中心的軍事用地及某些高爾夫球場，以釋出更多土地作其他發展之用；以及
- (j) 政府應認真檢討香港現有的土地及房屋資源，以制訂一個全面的土地發展策略，而非純粹利用「綠化地帶」用地及其他非原居民鄉村作房屋發展。

[實際發言時間：10分鐘]

R95 – 古明華

13. 古明華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝景峰的居民；
- (b) 二零一四年，她致函規劃署表達她的關注；指出改劃申述地點作住宅發展會導致損失一條供公眾使用

的受歡迎遠足徑及令區內居民失去一處康樂場地。規劃署的回應是，由於申述地點沒有行人徑或遠足徑，加上已盡可能把天然河道剔出申述地點的範圍，所以擬議的住宅發展不會令區內居民損失康樂場地，或令公眾損失一個遠足地方；

- (c) 核准把「綠化地帶」用地作住宅發展的用途，會開啟閘門讓其他類似住宅項目得以在其他「綠化地帶」用地上發展。為說明其論點，她在沙田道風山一幅「綠化地帶」用地上擬議興建的住宅(申請編號 A/ST/864)為例。有關方面先前就該申請地點提出六宗住宅發展申請。雖然就首五宗申請的發展密度而言，每宗申請均較其前一宗為低，但五宗申請均遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，主要因為發展不符合「綠化地帶」用地的規劃意向，而擬議發展會對周圍的地方造成負面影響。至於有關擬議興建一幢屋宇的第六宗申請，小組委員會其後在二零零八年在有附帶條件下批准該申請，因為考慮到擬議屋宇的發展密度低，申請人願意遵守景觀、排水及交通等附帶條件，並且不會清除植被。在發展期間，申請人須就斜坡鞏固工程進行一連串地盤平整工程，以遵守屋宇署的規定，而擬議的地盤平整工程覆蓋申請地點約 70% 的範圍。由於申請地點一旦進行地盤平整工程，在性質上便不再被視為「綠化地帶」，申請人可能會就擬議住宅發展申請更高的發展密度；以及
- (d) 在回應規劃署先前的回覆，在申述地點沒有遠足徑一項，申述人以實物投影機顯示由香港基督教女青年會統籌的遠足活動的單張，以說明申述地點及其周圍地方接近獅子山，是一條供公眾使用並受歡迎的遠足徑。而且，該「綠化地帶」用地為兒童和青年人提供一處重要和經濟上可負擔的康樂場地，對他們的身心健康至為重要。

[實際發言時間：7 分鐘]

R 101 – 林炳輝

R 4234 – Melaine B. Ardiene

R 4859 – Chiu Hiu Fung

14. 許庭荊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的居民；
- (b) 他明白政府的意向是積極增加房屋土地供應，以應付迫切的房屋需要，但達致目標的方法不可取，引致深水埗區議會和區內市民強烈反對改劃申述地點以作住宅發展用途；
- (c) 區內居民強烈反對改劃土地用途，並非基於要保持其物業價值的最終目的。他們對大窩坪社區有強烈的歸屬感，對政府未能進行足夠的諮詢深感不滿。改劃土地用途，偏離既定的規劃原則和程序，而且違反《生物多樣性公約》；
- (d) 他注意到政府向深水埗區議會提交的資料認為，申述地點適合作住宅發展，理由是該處先前是大窩坪寮屋區的一部分，當中有數間木屋和工場，其保育價值不高。從法律角度而言，申述地點先前作為屬違例發展的寮屋區用途，不足以作為目前改劃土地用途的有效理據。而且，該申述地點因先前曾受干擾而適宜作住宅發展的理據原則上有謬誤。申述地點是整個「綠化地帶」走廊的重要部分，應予以保存；
- (e) 政府指出，被評定可改劃土地用途的「綠化地帶」用地，佔全港「綠化地帶」總面積僅 1%。不過，由於深水埗區的「綠化地帶」用地總面積，遠較其他區域的為少，因此改劃深水埗區內任何「綠化地帶」用地，會有很大的影響。而且，「綠化地帶」檢討，是政府在「綠化地帶」用地政策方面的重要改變。批准改劃「綠化地帶」用地，會對日後改劃土地用途建議立下不良先例，對全港造成影響；

- (f) 一直以來，大窩坪區已規劃作低密度發展，現有發展和規劃出售用地的地積比率，介乎 1 至 1.55 倍。申述地點擬議的地積比率為 2.88 倍，被視為與該區內其他現有／規劃住宅發展項目的密度不一致，可能會破壞該住宅區的現有特性；
- (g) 雖然在該區只有綠色專線小巴(下稱「綠巴」)往來港鐵石硤尾站，當局認為現有的公共運輸服務足夠，因為帝景峰和畢架山花園的居民可由其屋苑的穿梭巴士接載。鑑於 115 個泊車位可能不足以服務申述地點上擬議住宅發展(約 988 個單位)約 3 000 名居民的需要，因此有關注指出這可能會對該區造成負面的交通影響，並且會加重對公共運輸服務的現有需求。以有關為牛頭角豐盛街住宅發展(同樣是靠近山邊)居民提供穿梭巴士服務的申請為例，運輸署拒絕了有關申請，考慮因素是當區現時已有綠巴提供服務。基於以上考慮，當局不大可能會批准在該區提供額外的穿梭巴士服務。因此，無法解決申述地點擬議住宅發展所產生的負面交通影響；
- (h) 根據立法會發展事務委員會在二零一三年一月七日會議記錄中關於「石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程」議項，申述人明白政府認為龍翔道以北兩塊擬議出售的用地不適合作租住公屋發展，理由是租住公屋的地積比率一般為 5 或 6 倍，而由租住公屋發展所產生的交通，可能難以由交通負荷量現已很重的龍翔道吸納。在這個背景下，再考慮到現有兩個住宅發展(即帝景峰和畢架山花園)的地積比率(每個約為 1.55 倍)，申述地點 2.88 倍的擬議地積比率則會太高，而累積交通影響會進一步使龍翔道現有的擠塞情況更趨惡化；
- (i) 申述人明白一方面有迫切需要藉增加供應更多住宅單位以解決不同類型房屋(包括公私營房屋)的需求，但另一方面為公眾提供優質的居住環境，也同樣重要。當局不可因為要增加房屋單位而漠視「綠化地帶」用地既定的規劃原則。區內居民基於公眾

利益而反對改劃申述地點，因為該地點向來是一塊可供公眾享用的珍貴康樂用地；

- (j) 深水埗人口密集，區內休憩用地不足。當增加該區住宅發展(包括白田邨和舊區各項市區重建項目)的數目後，供區內居民使用的休憩用地和康樂用地便會出現額外的需求。申述地點是整個深水埗區的主要康樂用地，不應被剝奪；以及
- (k) 他促請城規會運用其專業規劃判斷，審慎平衡改劃土地用途的利弊。

[實際發言時間：17 分鐘]

R 179 – Tsang Nga Chi

15. Ip Pui Ching 女士借助實物投影機展示文件的圖 H-1，並作出陳述，要點如下：

- (a) 她是家庭主婦，在帝景峰居住超過 15 年；
- (b) 過去 10 年，在該區興建的住宅發展項目越來越多，加上有大量車輛駛入名校林立的九龍塘區，令歌和老街的交通擠塞問題日益嚴重。她在早上繁忙時間駕車接載子女經歌和老街前往根德道，需時逾 30 分鐘；平時非繁忙時間的正常行車時間只需八分鐘。該區現有道路網的承載能力不足以應付額外的車流；
- (c) 雖然文件的圖 H-1 顯示，南昌街及歌和老街路口上午的預留容量為 11%，但由於有大量車輛從南昌街及龍翔道駛入，因此該路口平日總是十分擠塞。有關的路口在周末也很擠塞，因為該處有很多學車人士；
- (d) 由於現時平日早上繁忙時間有交通擠塞問題，加上須配合校車服務的營運模式，她女兒一大清早便要登上校巴上學去，既不合理，也不理想；以及

- (e) 南昌街和歌和老街是接駁該區至全港其他部分(包括尖沙咀及港島)的主要交通動脈，因此，確保申述地點的擬議住宅發展所帶來的車流不會令現有交通情況惡化，至為重要。

[實際發言時間：7分鐘]

R 194 – Cheng Mei Shan

R 203 – Wong Kam Fai Dennis

R 270 – 黃麗娟

16. 黃麗娟女士借助錄影帶及一些照片作出陳述，要點如下：

日本的保育政策

- (a) 日本的總土地面積約有四分之三為林區覆蓋。日本政府竭盡所能保存林區的原狀，砍樹及採摘花朵都是法律所禁止的。由於日本人不會在國內砍樹，因此，該國所使用的木材都是從外國進口的；
- (b) 為了物色更多房屋用地，以解決社會對房屋的迫切需要，政府採取「走捷徑」的方法。她促請政府重新考慮綠化區的保育政策；

樹木的重要性

- (c) 她在會上播放數天前拍攝的錄影片，以說明大窩坪區空氣質素。由於該區樹木茂盛，空氣質素遠比深水埗其他高廈林立的高密度發展地方為好；
- (d) 樹木可為人類帶來以下的好處，因此，保存樹木茂盛的現有「綠化地帶」至為重要：
- (i) 林區可調節氣候、維持生態平衡及淨化空氣。一畝樹林一天內所釋放的氧氣，足以供65人呼吸一輩子；

- (ii) 樹木可擋風，並吸收空氣中的微粒。佔地一畝的樹木能吸收 20 至 60 公噸的微粒，因此，市區內的「綠化地帶」用地對改善空氣質素非常重要；
 - (iii) 林區有助減低噪音污染，對我們的日常生活有益處。一塊闊 40 米長滿植物的林地，可減少噪音 10 至 15 分貝；
 - (iv) 林區對環境有冷卻功效，並可增加空氣中的濕度；以及
 - (v) 樹木的分泌物可殺死細菌。區內一立方米的空置土地有 3 000 至 4 000 個細菌，但林區土地只有約 300 至 400 個細菌；
- (e) 鑑於上述各點，由於申述地點是深水埗區餘下的一幅「綠化地帶」用地，亦是很多鳥類和野生動物的天然棲息地，她促請城規會保留申述地點；以及
- (f) 她於二零一五年三月十日的一節會議上，聽到很多帝景峰的住戶表示，申述地點內及附近一帶有大量石塊，可能會威脅居民的安全。她與其他鄰居連同深水埗區議員吳美女士曾到申述地點及附近一帶察看。一如照片所示，申述地點內或附近都有很多巨石。雖然他們當時未能肯定該些石塊的確實位置，但帝景峰的住戶所提出的關注並非無理。

[實際發言時間：14 分鐘]

17. 主席表示，申述編號 R2109 的代表 Chow Ding 先生表示下午未能出席會議，因此要求提前作出陳述。由於其他與會者並不反對，主席接納 Chow 先生的請求，並安排他在小休後作出陳述。

18. 會議小休 10 分鐘。

[雷賢達先生、關偉昌先生及袁家達先生此時暫時離席。]

R 2 1 0 9 – Yeung Yuet Heung, Daisy

19. Chow Ding 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰一個單位的業主，也是一名測量師兼會計師，亦曾參與帝景峰的發展項目；
- (b) 有關方面曾就帝景峰的發展項目進行多項調查及技術評估，證明現有延坪路的承載能力只足夠支持帝景峰約 590 個單位所帶來的交通流量。發展商考慮到帝景峰背後長有植被的山坡不宜進行發展，因此當時並無進行評估，以探討日後在山坡進行發展的可行性；
- (c) 考慮到現有道路基礎設施的容量，加上不能興建一條通往龍翔道或歌和老街的新道路，也不能闢設連接申述地點及澤安邨的行人自動梯，因此，不應把申述地點用作房屋發展以應付本港的房屋需要；
- (d) 本港的樓價急升，不僅是住宅房屋的供求失衡所致。考慮到帝景峰在一九九六至九七年年間的昂貴建築成本，如要在財政上有利可圖，申述地點須用來發展豪宅，而預計售價約為每平方呎 30,000 元。提供 980 個豪宅單位，不能解決迫切的房屋問題；
- (e) 破壞「綠化地帶」用地，會令區內現有的空氣污染問題進一步惡化，尤以大窩坪區為甚，影響居民的健康。受到南中國嚴重的空氣污染影響，我們下一代的預期壽命會大大縮短；以及
- (f) 由於現有道路網的承載能力不足以應付申述地點擬議住宅發展所產生的額外交通需求，申述地點日後的居民(約 3 000 人)將會受害。

[實際發言時間：6 分鐘]

20. 主席提醒申述人及他們的代表，不要重複其他人已陳述的論點。

R 226 – Wong Yam Fung

21. 深水埗區議員吳美女士作出陳述，要點如下：

- (a) 就有關的改劃用途地帶建議，當局諮詢了深水埗區議會幾次。然而，該會堅持反對改劃建議，並要求政府在深水埗區議會取得當局所提供有關改劃建議的詳細資料及評估報告並作出全面考慮，以及經充分諮詢受影響的居民之前，不要把有關建議提交城規會考慮；
- (b) 倘當局在改劃用途地帶前有透過深水埗區議會有效地諮詢區內居民，便可避免公眾強烈反對有關的改劃建議，城規會亦無須進行漫長的會議，公眾也無須花大量資源擬備他們的申述；
- (c) 近日她與一些區內居民一同到該「綠化地帶」區實地視察，發現申述地點及附近一帶的動植物種類豐富；申述地點範圍內及附近亦有很多巨石。申述地點位處陡峭的山坡，又長滿樹木，實不宜作住宅發展之用；
- (d) 她記得深水埗區議會先前曾建議進行一些區內改善工程，例如在斜坡附近闢設長椅或涼亭，但土木工程拓展署以斜坡安全為由而不予支持。她質疑政府為何會認為地勢陡峭的申述地點適宜發展住宅。她促請委員到該處察看，以便更清楚了解申述地點及附近地區的地勢和自然環境；
- (e) 當局已計劃／落實在深水埗進行多個住宅發展項目，包括西北九龍填海區第 6 號地盤、蘇屋邨重建項目，以及前高爾夫球練習場用地的新發展。由於該「綠化地帶」用地對改善該區的通風很重要，因此所有區議員，不論政治背景，均反對有關的改劃地帶建議；

- (f) 深水埗區議會及區內居民曾跟政府打過一場硬仗，並成功保存港鐵南昌站上蓋擬議物業發展內的一條風道。這次他們同樣會保護這塊「綠化地帶」用地，因為它是整個深水埗區僅餘一塊對通風至為重要的用地。在申述地點進行擬議住宅發展，不但會影響帝景峰的居民，亦會影響區內居民，以及經常來這綠化區享受優美寧靜環境的各區居民。委員應到申述地點走一趟，親自了解該處的環境及其附近較廣闊的地區，而非單以會上的簡介資料去作出考慮；

[袁家達先生此時返回席上。]

- (g) 現有道路網不足以支持該區的進一步發展，否則政府不必動用七億元興建一條新通道，以連接龍翔道及其以北兩塊擬出售的用地，亦無需為南昌街進行道路改善工程，以方便白田邨進行重建。對於相關政府部門認為從交通角度而言，把申述地點改劃作住宅發展屬可持續發展，她表示懷疑；
- (h) 當局已計劃在石硤尾區的南昌街、歌和老街和龍翔道進行多項住宅發展，這將加重現有道路容量的負擔。她促請規劃署向城規會提供深水埗區所有擬議房屋發展項目的資料，以便城規會考慮區內其他擬議發展對交通造成的累積影響後，才作出有據可依的決定；以及
- (i) 該「綠化地帶」用地是可供各區市民享用的康樂資產，政府應考慮提高該區的康樂價值，而非把申述地點改劃作住宅發展。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 228 – Charlene Lee Cheuk Lam

22. Mark Victoria Faith Tek Yan 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝景峰的居民，並同意其鄰居在是次會議上所陳述的各點；
- (b) 其子女自三、四歲開始便習慣步行上該「綠化地帶」用地的小山上。該「綠化地帶」用地是很多動物的家，包括野豬，箭豬及多種不同的蜥蜴和甲蟲。她擔心日後在該「綠化地帶」用地進行發展，會破壞野生動物的自然棲息地。她最近行山時看見野豬結隊沿行人徑走過。受影響的野生動物或會為覓食而遷往現有的人類民居附近，人們或會視牠們為一種威脅；以及
- (c) 雖然申述地點的新發展或會令其物業升值，但她寧願選擇讓野生動物的生活環境保持完整不變，以及維持本港城郊為鄰的獨有特色。

[實際發言時間：2分鐘]

R 259 – 黃美儀

23. 黃美儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝景峰的業主，反對改劃接近該發展的「綠化地帶」用地；

空氣質素

- (b) 由於帝景峰毗鄰草木茂盛的「綠化地帶」用地，該區空氣質素非常好。她和家人居於該處已大約兩年，其子女本患有嚴重的哮喘病，現在健康情況已大大改善。因此她極度關注如改劃申述地點，會令整個「綠化地帶」用地逐漸受到破壞，並且會損失為該區提供清新空氣的唯一綠化空間；

交通影響

- (c) 在考慮擬議住宅發展的交通影響方面，應把更廣闊地區的其他住宅發展所產生的累積影響計算在內。

目前，延坪道和龍坪道的交通並不繁忙，但由於南昌街、歌和老街和窩打老道的嚴重交通擠塞情況，該區實無法容納額外的發展項目。就白田邨的重建而言，政府建議把南昌街由二線擴闊至三線。不過，重建計劃會帶來超過 100 000 新增人口，有關道路改善工程仍將不足以應付新增人口所帶來的交通量；

- (d) 根據政府部門提供的資料，南昌街／歌和老街的路口有剩餘的預留容量，以應付增加的交通量。不過，所拍攝的錄影帶和照片均顯示延坪道和龍坪道交界的交通繁忙，以及南昌街、歌和老街和窩打老道交通嚴重擠塞。申述人促請政府小心研究，在申述地點上的擬議發展所帶來的交通影響；
- (e) 與帝景峰和畢嘉山花園 1:1 的泊車位比例相比，申述地點的日後住宅發展所提供的泊車位比例較低，約只有 115 個泊車位供 980 個單位的居民使用。估計容納約 3 000 人的擬議發展所增加的交通需求，會令延坪道和龍坪道的現有交通情況惡化，在施工和運作階段，該路口的容量可能會超出負荷；以及
- (f) 建議為龍翔道以北兩塊供出售的用地興建一條新路，不能解決龍翔道嚴重交通擠塞的情況。現有道路網的容量，不足以應付其他新發展項目。申述人要求委員前往有關地點視察，以便更了解該區現時的交通情況。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 360 – 葉錦儀

R 4438 – Cheong Fung

24. 葉錦儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 根據地政總署的測量圖所示，在申述地點附近共找到三組巨大石塊。申述人士已進行實地視察，以確

定這些巨石的現狀。申述人士極之關注這些巨石可能對日後的住宅發展造成威脅。

- (b) 在主水平基準上 230 米的第一組巨大石塊，離申述地點約 70 至 75 米。估計當中約有四塊體積大於 2 米×2 米×2 米的巨石，總重量約為 20 公噸。而且，至少有八塊體積大於 3 米×3 米×3 米的巨石，重量約達 67 公噸。最大體積的石約為 5 米×5 米×6 米(高度)，重量可達 280 公噸。這些石頭會構成很大的潛在威脅；
- (c) 在主水平基準上 210 米的第二組巨大石塊，離申述地點約 20 至 22 米。約有四塊石的體積大於 2 米×2 米×2 米，另有兩塊石的體積大於 3 米×3 米×3 米。而且，最大體積的石約為 5 米×5 米×6.5 米(高度)。此外，區內還散布着很多體積較細的石塊；
- (d) 她在會上播放兩段錄影帶，以顯示第一組和第二組巨石的現狀。石塊體積龐大，而由於先前在山坡上似曾出現崩塌的情況，所以這些石塊的穩固程度成疑。在該處發現的若干混凝土構築物雖有穩固的作用，但山坡不穩定，加上申述地點接近附近的住宅發展，對現有居民的生命和財產可能構成威脅。政府應就潛在危險斜坡提供更多資料，以釋除附近居民的憂慮；以及
- (e) 她借助實物投影機顯示申述地點上擬議住宅發展的合成照片，可見到山頂有一個雷達站，距離擬議的住宅發展不遠。日後在申述地點上的居民，可能會面對潛在的輻射危險，因此她促請政府提供更多資料，以顯示雷達站離申述地點的安全緩衝距離。

[實際發言時間：12 分鐘]

R 772 – Lam Yee Man

R 792 – Lou Yin Chung

R 2042 – 陸嘉言

R 4393 – 陳芷羚

25. 黃麗娟女士借助在實地視察時拍攝的一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 漁護署在一些「綠化地帶」用地張貼一些通告，說明「不可設陷阱捕捉野生龜」。可是，政府和環保團體從未提供有關該區野生龜記錄的資料。所以，應要求漁護署解釋為何最近在該區張貼這些通告；
- (b) 該區有很多成齡樹，有些樹有適當的標註，但有些同樣大小的樹木則沒有妥為標註；以及
- (c) 該區發現很多龐大石塊，如在該區進行地盤平整工程，便會影響這些石塊的穩固程度，情況令人極之擔憂。這些石塊會對附近居民構成嚴重威脅。

[實際發言時間：5 分鐘]

26. 由於很多申述人尚未作出口頭陳述，主席提醒申述人和其他代表不要重複其他人已陳述的內容，以便會議可有效率地進行。而且，由於委員已閱讀書面陳述，口頭陳述應該簡潔扼要。他進一步表示，倘是日未能完成就與會者口頭陳述進行的聆聽，便須另行安排會議，但這可能對申述人和其他代表造成不便。

R 273 – Cheung Chik Fai

27. 袁麗萍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她贊同其鄰居所提出的觀點，指改劃申述地點的用途地帶會影響該區的生活質素，因為這會對附近地區的交通、斜坡安全及環境造成負面的影響；

- (b) 政府未有考慮改劃用途地帶亦會對整個大窩坪區造成負面影響；
- (c) 就改劃用途地帶的建議，深水埗區議會及區內居民沒有得到充分諮詢；以及
- (d) 委員須認真考慮是否應支持改劃用途地帶建議。

[實際發言時間：1 分鐘]

R 284 – 利卓衡

28. 黃文儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 大窩坪的山坡上滿布石塊，而申述地點位於非常陡峭的山坡及靠近一些溪流，或會對斜坡的穩定性有不良的影響；
- (b) 她從一個先前播放的電視節目得知，獅子山以陡斜的山坡及懸崖為其特色，並有茂密的植被及天然溪流。儘管先前曾發生山坡倒塌事故，但石硤尾區的發展項目受到申述地點的茂密林地及平坦地台保護。再者，政府亦已加設鐵網圍欄，進一步保護居民免受墜石的威脅；
- (c) 政府現建議使用該平坦地台進行住宅發展，而其相關的地盤平整工程或會影響區內斜坡的穩定性。她關注到現行保護措施不足以確保申述地點的擬議發展及其附近一帶免受斜坡不穩固的風險所威脅；
- (d) 申述地點上的先前寮屋區因斜坡不穩固而被政府清拆。政府使用這個寮屋區前址進行住宅發展並不合理；以及
- (e) 政府應作出解釋，以釋除當區居民對斜坡安全的疑慮。

[實際發言時間：5 分鐘]

[符展成先生此時暫時離席。]

R 328 – 林淑貞

29. 林淑貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府在「綠化地帶」檢討中採納了逆向思維。他們首先物色一些可供住宅發展的「綠化地帶」用地，然後評估在每塊用地須最多提供的單位數目以達致供應住屋單位的目標，最後便訂定一些準則以支持改劃該等選定的「綠化地帶」用地。現時在「綠化地帶」檢討第二階段採納的準則已幾乎涵蓋市區所有「綠化地帶」用地；
- (b) 關於考慮石硤尾分區計劃大綱圖所涉的申述，她在觀察過該三次先前的會議後提出以下關注事宜：
 - (i) 在二零一五年三月六日的會議上，申述人關注到擬議發展對生態及環境的影響和擬議緩解措施。不過，從規劃署提交的概括設計圖得悉，申述地點內會設有一條延綿至上坡並通往獅子山的長通道，而沿申述地點周邊則須興建大型垂直護土構築物。擬議發展須進行大規模地盤平整工程，因此對該區的生態價值造成負面影響，並會破壞該區野生生物的天然生境。申述人認為這些重大的負面影響不能得到有效緩減；
 - (ii) 在二零一五年三月九日的會議上，所討論的是擬議發展造成的交通影響，以及提供 115 個泊車位是否足夠。她理解到的是，為支持發展局的政策，即提供更多面積較大的單位以滿足那些欲改善其生活質素的市民的需要，已提供彈性讓申述地點可發展為有 490 個面積較大單位的項目，並相應增加泊車位的數目。由於此舉會令擬議發展的行車架次產生量增加，她擔心先前進行的交通影響評估結果，即興建 980 個住宅單位的假設或不

再有效。再者，區內面積較大單位的供應充足，可滿足該些欲改善其生活質素的市民所需，因此政府並無有力的理據支持使用該申述地點來提供面積較大的單位。對深水埗區及其他地區來說，有關「綠化地帶」用地是珍貴的康樂資產。此外，獅子山是香港的地標之一，香港旅遊發展局把其推廣為受歡迎的遠足勝地。政府應小心保護連接至獅子山的整個「綠化地帶」地區；

- (iii) 在二零一五年三月十日的會議上，申述人主要關注到申述地點的擬議住宅發展或會對附近居民構成潛在的斜坡風險。鑑於規劃署提交的布局設計圖未如理想，以及申述地點可提供的單位數目仍未確定，她擔心日後承辦商可能不願承諾興建建議的大型護土構築物，以加強該地點的斜坡穩定性；
- (c) 雖然當局三次就改劃土地用途建議諮詢深水埗區議會，但該會仍反對改劃土地用途，理由是當局沒有就多個方面的技術評估提供足夠資料，以便有效地進行諮詢。深水埗區議會的反對理由之一是，政府會倚賴日後發展商進行所需的環境影響評估，這點實在不能接受。政府應負責進行環境影響評估，而評估應同時考慮附近地區其他發展所產生的累積影響；
- (d) 該區居民已聯合反對改劃土地用途建議，當中有很多是長者、專業人士和家庭主婦。他們積極爭取該區遠足人士和大學生的支持，反對改劃用途地帶建議，並踴躍出席深水埗區議會及城規會的會議，表達其反對意見。由於政府沒有向該區居民提供足夠資料，因此他們自行前往實地視察及進行技術檢討，以證明改劃申述地點的用途地帶會對該區的生態及景觀造成不可逆轉的負面影響，並會對附近居民的生命及財產構成威脅。這一切努力旨在為香港保存更理想的居住環境；以及

- (e) 她引述發展局局長在二零一四年七月十三日在網誌發表題為「建設可持續發展的宜居城市」的文章，指出一個可持續的宜居城市同時須是一個安全的城市。她敦促政府就香港所有「綠化地帶」進行全面檢討，令市民大眾相信政府所作的決定在法律上是恰當的、合理的和市民大眾可以接受的。

[實際發言時間：9分鐘]

R 329 – 陳偉祺

30. 陳偉祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在深水埗區居住多年，最初住在元州邨，其後於一九九九年遷往帝景峰。他目睹大窩坪區 15 年以來在交通和生態環境的轉變；

大窩坪「綠化地帶」的自然生態

- (b) 二零零三年和二零零四年，「綠化地帶」的樹木漸趨成齡，為各類野生動植物提供合適的棲息地，當時可看見各種雀鳥和昆蟲(包括蝴蝶、飛蛾、蜻蜓、蚱蜢和蟬)。這些物種的數目逐年增加。二零一一年後，他過往極少看見的紅嘴藍鳥，亦不時在該區出沒。他以實物投影機展示這種雀鳥的一些照片。因此，該「綠化地帶」很可能為這些雀鳥和昆蟲提供合適的覓食和繁殖場所。不過，自從二零一三年年底以來，區內可見到的上述昆蟲和雀鳥數目越來越少；
- (c) 最近，他在夜間發現其他野生動物，例如在路旁出現一條大青蛇和一隻大野豬，可能是在延坪道或畢架山花園附近山坡上所進行的地盤勘測工程和地盤平整工程干擾到他們的棲息地所致。破壞「綠化地帶」用地會迫使野生動物遷近民居棲息，因而引發動物與人類之間的衝突；

交通影響

- (d) 歌和老街沿路有很多學習駕駛車輛(包括政府車輛)的人士，而在歌和老街近窩打老道的石油氣站外，每天都出現排隊等候的的士車龍，歌和老街和窩打老道現時的交通擠塞情況已很嚴重；以及

墜石的危險

- (e) 他播放一段錄影短片，展示距申述地點約 10 米處有一組巨石，每塊巨石高約 2 米，重逾 20 公噸，令人十分擔心日後的發展商可能須為擬議住宅發展進行大型的斜坡鞏固工程，工程規模至少與興建帝景峰時的工程相若。為斜坡安全起見，帝景峰的發展商須在發展項目內建造深 150 米、高 80 米的護土構築物，以及構築 13 個平台。由於申述地點日後的發展商須要進行如此大型的地盤平整及斜坡鞏固工程，這或會侵佔郊野公園的地方；但基於日後居民的安全，政府將難以拒絕批准有關工程。

[實際發言時間：12 分鐘]

R 343 – Wong Hon Ting

31. To Yuet Kit 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是居於帝景峰的退休人士，每天清晨會步行至山坡上的「綠化地帶」用地，享受綠野景色和呼吸清新空氣；
- (b) 他個人的感受是，龍翔道以北山坡地區的空气質素明顯較深水埗已建設區為佳，而且龍坪道和延坪道的溫度亦較低；以及
- (c) 他促請政府為區內居民的利益着想，保存該綠化地區，讓該處現有的寧靜環境和清新空氣得以保持。

[實際發言時間：2 分鐘]

R 364 – 嚴芷筠

32. Lo Ching Wai 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府未來 10 年的房屋供應目標是提供 480 000 個單位，他從有關文件知悉申述地點的擬議住宅發展是政府為達到這個目標所物色的其中一幅用地。不過，申述地點所提供的單位僅約 980 個，佔全港總房屋單位供應量的比例微不足道。倘政府要達致建屋目標，便須進行約 489 項同類的改劃用途地帶工作；
- (b) 改劃建議引起深水埗區議會、區內居民和公眾人士的強烈反對。雖然政府已就 5 109 份表示反對的申述書所提出的各項理由作出回應，但政府應以更全面的規劃來處理區內的關注，俾能改善深水埗舊區的居住環境。規劃的遠景應令香港更宜居住和工作。改劃面積 2.04 公頃的申述地點僅能提供 980 個單位，但對「綠化地帶」所造成的破壞將無法逆轉，加上會對區內居住環境造成負面影響，因此，當局應再作審慎考慮；
- (c) 政府基於各項經濟考慮因素，曾於二零零四年暫時中止居者有其屋計劃(下稱「居屋」)的發展，並把紅灣半島 2 470 個居屋單位出售給發展商拆卸。為增加房屋土地供應以應付全港迫切的房屋需求，政府應繼續全面發展新發展區／鄉郊地區(例如大嶼山、新界北、屯門、元朗、古洞和洪水橋)，以及市區重建計劃項目。透過這些全面的發展策略，規劃工作應可迎合大部分市民的需要，使香港成為著名的世界都會。

[實際發言時間：3 分鐘]

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

R 374 – Wong Yin Ping

33. 陳潔華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港中文大學的李慧瑩博士曾在二零一五年三月十日作出口頭申述，她主要代表李博士就會議期間主席和政府部門提出的問題和意見提供進一步的回應；

違反《生物多樣性公約》

- (b) 政府部門確定改劃土地用途沒有違反《生物多樣性策略及行動計劃》，因為該計劃尚未制訂，就此，李博士想澄清違反《生物多樣性公約》和違反《生物多樣性策略及行動計劃》是兩回事。中國在一九九三年加入《生物多樣性公約》，而自二零一一年五月九日開始《生物多樣性公約》的適用範圍延伸至香港。《生物多樣性策略及行動計劃》制訂之前，政府應該遵循《生物多樣性公約》的原則，該公約訂明「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展，以謀增進這些地區的保護」。此外，《生物多樣性公約》也促進制訂和實施不同的計劃和管理策略，以重建和恢復受影響的生態系統，以及推廣拯救受威脅生物品種。政府已採取正確行動，在八十年代清拆申述地點的前寮屋區，促成了該地區的自然進展。政府並無有力的理據再次干擾該塊草木茂盛的「綠化地帶」用地；這樣做會違反《生物多樣性公約》的原則；

負面影響

- (c) 一名申述人擔心改劃「綠化地帶」可能會增加碳足跡及令本港的熱島效應惡化，政府部門表示兩個階段的「綠化地帶」檢討完成後，已評定 70 幅總面積 150 公頃的用地(佔香港「綠化地帶」用地總面積約 1%)適合作房屋發展。此外，約有 400 公頃土地劃定為郊野公園。改劃 1%「綠化地帶」用地作房屋發展應該不會對環境造成無法克服的影響，

並且不會為本港帶來嚴重的熱島效應。李博士指出，檢討土地用途時，「綠化地帶」用地的位置和功能是較重要的考慮因素，而非「綠化地帶」用地的土地面積及百分比。政府的回應指改劃後申述地點原本的「綠化地帶」功能不會失去，這個回應已確認該申述地點目前正發揮重要的「綠化地帶」功能；

- (d) 鑑於申述地點地勢陡峭，附近有巨石群，有人擔心需要進行與帝景峰類似的大型地盤平整工程。地盤平整工程或會涉及興建垂直護土構築物，甚至需要在用地的界線以外削坡，這可能會侵佔毗鄰的郊野公園；
- (e) 補償種植樹木只能補償受影響樹木的數量，但無法彌補樹木的生態價值；

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

公眾諮詢不足

- (f) 關於數名申述人口頭陳述時表示公眾諮詢不足，規劃署回應說，城規會已按照《城市規劃條例》的規定進行公眾諮詢，而規劃署向深水埗區議會諮詢並非法定程序。然而，規劃署沒有具體回應公眾諮詢是否足夠；
- (g) 深水埗區議會議員關注各種技術評估資料不足夠，無助於進行有效諮詢。雖然有指申述地點日後的發展商會進行一些技術評估，但不能保證這個規定會包括在賣地契約的條款內；
- (h) 李博士認為在圖則制定的過程中，公眾諮詢是必要的部分，提交申述書和對申述的意見書是法定公眾諮詢的一部分。在任何情況下，公眾意見是城規會的決策過程中重要的考慮因素；以及

- (i) 她敦促委員考慮公眾和各政府部門所提出的看法和意見，以作出一個平衡而又合理的決定。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 377 – Ng Hau Ning, Helen

34. 黃淑群女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她全家在帝景峰居住已有 16 年，她的女兒對該區的成齡樹和各種動物及鳥類有深刻的印象；
- (b) 「綠化地帶」用地現有的茂密植被經歷了自然演替的漫長過程。該用地為不同品種的動植物提供合適的棲息地。「綠化地帶」用地的生物多樣性和保育價值應予以保存，以免對子孫後代造成嚴重的負面影響；以及
- (c) 破壞「綠化地帶」用地會對該區的生態造成不可逆轉的影響。人類渴求無止境的發展，不應成為這類破壞的藉口。

[實際發言時間：4 分鐘]

35. 會議於下午一時休會午膳。

36. 會議於二零一五年三月十六日下午二時五分恢復進行。

37. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱榮光博士

張孝威先生

符展成先生

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

杜景浩先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

地政總署副署長
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

38. 以下政府代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／深水埗 |
| 吳敏誠先生 | — | 規劃署城市規劃師／深水埗 2 |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(南區) |
| 彭裕威先生 | — | 土木工程拓展署
土力工程師／土力工程項目 31 |
| 戴凱佑先生 | — | 運輸署工程師／深水埗 |

R 47 – Chow Fung Mei

陳蓮嬌女士 — 申述人的代表

R 71 – 古妙英

R 72 – Wong Kam San

R 502 – Chow Tai Enid

陳潔華女士 — 申述人的代表

R 89 – Cheng Chi Ming

R 194 – Cheng Mei Shan

R 203 – Wong Kam Fai Dennis

黃麗娟女士 — 申述人的代表

R 92 – Wong Wai Shuen

陳美玲女士 — 申述人的代表

R 95 – 古明華

古明華先生 — 申述人

R 101 – 林炳輝

R 4234 – Melanie B. Ardiene

R 4859 – Chiu Hiu Fung

許庭荊先生 — 申述人的代表

R 226 – Wong Yam Fung

吳美女士 — 申述人的代表

R 259 – 黃美儀

黃美儀女士 — 申述人

R 280 – Wong Sau Chun

R 4363 何秀雯

馮檢基議員, SBS, JP — 申述人的代表

R 284 – 利卓衡

黃文儀女士 — 申述人的代表

R 328 – 林淑貞

林淑貞女士 — 申述人

R 329 – 陳偉祺

陳偉祺先生 — 申述人

R 335 – 朱永倫

R 5054 – 黃展華

黃展華先生

— 申述人及申述人的代表

R 340 – Suzanne Wong

甘鳳池女士

— 申述人的代表

R 375 – Ng Hau Wun, Angela

楊毅先生

— 申述人的代表

R 377 – Ng Hau Ning, Helen

黃淑群女士

— 申述人的代表

R 392 – Cheng Tin Kei

鄭佩芳女士

— 申述人的代表

R 393 – Suen Man Fong

R 4318 – 鄭建南

鄭建南先生

— 申述人及申述人的代表

R 458 – 朱國彪

朱國彪先生

— 申述人

R 469 – Tinky Cheung

甘雨夏先生

— 申述人的代表

R 576 – 王道生

王道生先生

— 申述人

R 623 – 羅紀良

羅紀良先生

— 申述人

R 798 – 李金桃

R 2182 – 關美娟

R 4311 – 關美珍

關美珍女士

— 申述人及申述人的代表

R 2087 – 鄧汝江

唐楊森 — 申述人的代表

R 4212 – 黃張靜儀

黃張靜儀女士 — 申述人

R 4214 – 黃載欣

黃載欣女士 — 申述人

R 4226 – Virgeth U Napovafe

R 4846 – 黃林豐

黃林豐先生 — 申述人及申述人的代表

R 4358 – 許琮瑤

梁風娟女士 — 申述人的代表

R 4559 – Alison Chan

張仲威先生 — 申述人的代表

R 4594 – 林淑儀

利忠耀先生 — 申述人的代表

R 4612 – 趙球大

趙球大先生 — 申述人

R 4636 – Fung Chi Wing

黃淦熙先生 — 申述人的代表

R 4719 – 江燕鑫

江燕鑫先生 — 申述人

R 4858 – Sum Wai Ching

Chu Shiu chun 先生 — 申述人的代表

R 5002 – 莫燕

莫燕女士 — 申述人

R 4830 – Lung Wai Lan

王梅英女士 — 申述人的代表

R 4981 – 鄭月麗

鄭月麗女士 — 申述人

R 5083 – 吳少英

吳少英女士 — 申述人

R 5103 – 大窩坪保綠地關注組

黃展華先生 — 申述人的代表

39. 主席表示歡迎政府的代表、申述人及申述人的代表到席。他繼而邀請下列申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

R 375 – Ng Hau Wun, Angela

40. 楊毅先生是帝景峰的居民，他作出陳述，要點如下：

- (a) 筆架山雷達站的天線輻射很強，所釋出的電磁輻射對附近居民會構成健康風險。把延坪道以北的「綠化地帶」用地(申述地點)改劃作住宅發展，由於其位置與雷達站非常接近，政府應考慮對日後居民的健康可能造成的負面影響；
- (b) 香港大學副教授吳祖南博士曾就環境保育／發展的課題進行研究，他也是《香港 2030：規劃遠景與策略》的專家顧問。他曾指出，市民對房屋供應的期望已有所改變。鑑於二零一四至一五年度的人口增長率放緩，重點應放在房屋質素上，即提供理想的環境而不是強調數量。在增加房屋發展項目的同時，不應影響自然環境；
- (c) 他估計香港約有一半人口住在九龍區，他們依靠九龍半島與新界之間已劃為「綠化地帶」的山脈供應氧氣。香港的盛行風是東北風，由廣東吹過來，空氣質素欠佳。因此，尖山和筆架山的「綠化地帶」對他們來說極為重要。雖然「綠化地帶」檢討所建

議改劃的用地，僅佔全部「綠化地帶」的 1%；但會為進一步改劃「綠化地帶」立下不良先例，累積的影響將會很大；以及

- (d) 建屋目標應釐定在適當水平。政府既要增加房屋供應，也要考慮保護環境。政府須聽取居民的意見，而不應強推擬議的發展項目。

[實際發言時間：14 分鐘]

41. 由於其他申述人並不反對，主席應趙球大先生(R4612)的要求，讓他先作陳述。

R4612 – 趙球大

42. 趙球大先生是帝景峰的居民，他作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點不適宜興建住宅，因為會造成交通問題；
- (b) 申述地點位於陡峭山坡，山坡上方的巨型重石有墜下的危險。此外，山坡下方南昌街兩旁的地方在暴雨期間，容易發生水浸。當局須審慎考慮土力工程及排水的問題，避免日後的居民因要採取緩解措施以解決這些問題而要承擔所需的費用；以及
- (c) 在帝景峰和畢架山花園之間有一條通往筆架山的熱門步行徑，會受到負面影響。這條步行徑是遠足人士重要的運動場地，他請委員前往申述地點視察，以確證區內居民所陳述的事實及論據。

[實際發言時間：7 分鐘]

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

R 393 – Suen Man Fung

R 4318 – 鄭建南

43. 鄭建南先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他感謝委員抽出寶貴時間聆聽申述，並希望在公開和充分的討論後，可達致一個各方都能接受的發展建議；
- (b) 由另一名申述人(李慧瑩博士)在之前的聆聽會上播放的錄影片段，顯示申述地點位於環境優美的地區，他無法相信當局建議改劃該用地作房屋發展；
- (c) 他反對擬議發展的理由與其他申述人所陳述的相若，尤其是從翠綠山丘挖出申述地點作發展確實會破壞其環境外貌；
- (d) 他於一九九九年入住帝景峰，皆因其毗鄰自然環境，又接近市區。申述地點是深水埗甚或整個西九龍僅存的「綠化地帶」。深水埗有不少屋邨(例如石硤尾邨和蘇屋邨)已經重建或正在重建，該「綠化地帶」為人口稠密地區的居民提供重要的歇息空間；屋邨所提供的休憩用地很人工化，與自然環境不一樣；
- (e) 政府應聆聽區內居民的意見，以達致和諧的社會氣氛，最重要的是不要對居民的生活有負面影響。由於「綠化地帶」用地範圍廣大，改劃其中 1% 作發展也事關重大。倘政府繼續把更多「綠化地帶」用地改劃作發展，從而為增長的人口提供土地，那麼越來越多「綠化地帶」用地便會消失，而受害的將會是我們的子孫後代；
- (f) 由於年輕家庭大多仍未具備擁有物業的經濟能力，當局無須急於向他們供應住屋。有關「綠化地帶」用地接近市區，居民和遊人均會受惠，因此應該保留下來，這樣既能改善生活環境，又可提供康樂場地；以及

[劉興達先生此時到席。]

- (g) 改劃不符合《生物多樣性公約》的規定，違背內地所採取的自然保育和還地於自然的政策，亦與保護環境的世界趨勢背道而馳。既然當局收到那麼多區內居民提出的反對，便不應再推展改劃建議。

[實際發言時間：22分鐘]

44. 主席備悉馮檢基議員已到席。馮議員的陳述時間原編排在較早的時間，由於其他申述人並不反對，主席邀請馮議員作出陳述。

R 280 – Wong Sau Chun

R 4363 – 何秀雯

45. 馮檢基議員表示，一些申述人告訴他，部分城規會委員在較前的聆聽環節表示，就改劃用途地帶諮詢區議會，並非《城市規劃條例》(下稱「條例」)的法定要求，因此區議會的意見並不重要。他認為即使條例並無規定要這樣做，諮詢區議會仍是必需的，因為政府的一貫政策是會向區議會進行公眾諮詢。

46. 一名委員說，申述人可在法定圖則的展示期間就分區計劃大綱圖向城規會表達他們的意見，而城規會不適宜判斷規劃署事前諮詢區議會的工作是否恰當。主席澄清說，根據條例，公眾可在圖則展示期間向城規會提交申述書。另一方面，作為一項行政安排，規劃署亦會諮詢區議會。他不記得曾有城規會委員在先前的聆聽環節中說區議會的意見並不重要。他強調，區議會的意見及相關區議會會議的會議記錄均已納入城規會的文件，以供委員考慮。他請馮議員陳述其對申述地點的看法。

47. 馮檢基議員繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 區議會作為地區諮詢團體的角色，是政府所認可的，因此當局應認真考慮區議會的意見。他表示，即使諮詢並非一個法定要求，市區重建局(下稱「市建局」)仍會就市區重建項目諮詢公眾，並採納他們

的意見。當接獲公眾對一些市建局項目的諮詢程序提出的批評時，市建局亦會改善有關的公眾諮詢程序，尤其是在諮詢區議會方面。政府應同樣致力改善諮詢區議會的工作。最初就石硤尾分區計劃大綱圖的建議修訂提供予區議會的資料文件，並無包含所需的資料；

- (b) 雖然當局於二零一四年九月第三次諮詢區議會，並提供更多資料，但規劃署未有回應區議員提出的一些問題。即使區議會可在圖則的兩個月展示期內，以及在聆聽會上就分區計劃大綱圖提出申述及作口頭陳述，亦不應作為未有適當諮詢區議會的藉口。倘一切均要到聆聽申述的階段才處理，諮詢區議會的工作便會變得毫無意義；
- (c) 就分區計劃大綱圖的建議修訂所進行的第三次區議會諮詢會議上，區議會通過了兩項動議，反對把申述地點改劃作住宅發展，以待當局提供更多資料，從而讓公眾透過區議會表達意見，以供城規會考慮；
- (d) 一些區內居民擔心斜坡安全的問題，尤其是位於申述地點之上斜坡的一些巨石的穩定性；以及倘發生墜石意外，有否任何實際措施保護日後的居民。雖然規劃署在區議會會議上表示，日後的發展商須就山泥傾瀉／墜石風險進行斜坡災害評估，並採取所確認的必要緩解影響措施，然而，當局未有提供任何資料以緩解居民對這方面的憂慮。為確保公眾安全，城規會應要求相關政府部門進行所需的評估，並在賣地文件中訂明所確認的緩解影響措施，而非要求日後的發展商提交相關的影響評估。而在進行這些評估之前，城規會不應同意分區計劃大綱圖的建議修訂；以及

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (e) 申述地點是深水埗惟一的綠化地區，對該區的環境、通風及康樂均非常重要。把申述地點改劃作住

宅發展，會剝奪帝景峰以至深水埗區居民的熱門晨運地點。他總結說，就擬議改劃用途地帶建議而進行的區議會諮詢工作未如理想，因為當局未有提供充足的資料以方便區議員提出意見。當局應尋求一個理想方案，以解決可能發生墜石意外的安全問題，亦不應奪去深水埗惟一的「綠化地帶」用地。

[實際發言時間：15 分鐘]

R 392 – Cheng Tin Kei

48. 鄭佩芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 長沙灣區正進行大型發展／重建計劃。在這幾年間，深水埗的人口將由 38 萬增加至逾 50 萬，該區會變成一個「石屎」森林；以及
- (b) 申述地點是該區惟一的天然地區，應保留供眾多居民享用，不應將之改劃作住宅發展。

[實際發言時間：1 分鐘]

R 623 – 羅紀良

49. 帝景峰居民兼土木工程師羅紀良先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零一五年三月十日的聆聽環節上，委員要求當局提供斜坡安全及處理斜坡巨石的資料(例如橫切面圖及防護欄的詳情等)。然而，政府未有在會上提供該等資料，相關的政府代表只重複先前的回應；
- (b) 斜坡上主要有三組巨石，他曾進行實地測量以確定巨石的位置。每塊巨石的重量由數噸至數百噸不等，其穩定性令人擔憂；
- (c) 他已根據一些政府的岩土報告及防墜石圍欄設計指引，就墜石所造成的影響進行評估。考慮到斜坡的

斜度，石頭的大小及重量，以及石頭與申述地點界線的距離，他的結論是，倘發生墜石意外，政府所建議的六米防護欄是不能承受巨石的撞擊力的。巨石撞擊時所產生的能量，遠遠超出政府岩土報告所引述的防護欄防撞能力，即使是設計作阻擋極端墜石災害或海外所使用的最大防護欄亦然；

- (d) 出現墜石災害的風險，遠遠超出擬設六米防護欄可承受的力量，因此，申述地點不適宜作住宅發展；
- (e) 城規會應考慮在發展住宅的申述地點上面斜坡的大石會否對日後的居民造成嚴重威脅；以及政府可否提供報告，以說明大石的穩定程度；擬設防護欄可承受的力量，以及護土牆的詳細設計。

[實際發言時間：16分鐘]

50. 主席提醒申述人應根據其書面申述的要點作出口頭陳述。羅先生(R623)解釋說，其陳述是要回應政府於二零一五年三月十日所提出的防護欄建議。他提交書面申述時，政府尚未提出該項建議。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

R576 – 王道生

51. 帝景峰居民王道生先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他展示大埔松仔園一些鄉村式屋宇的照片，並指屋宇所處的環境與帝景峰相似。早於一九九零年代，他已申請在松仔園發展小型屋宇，但申請被拒絕。既然當時其小型屋宇申請不獲批准，他質疑為何政府現在竟可建議把石硤尾的「綠化地帶」用地改劃作可容納數千居民而影響更為深遠的住宅發展；

- (b) 延坪道不能應付擬議住宅發展所帶來的額外交通量，該處的交通會受到負面影響。倘有交通意外或壞車，便會堵塞延坪道通往南昌街的交通；以及
- (c) 應考慮保留申述用地，以提供自然綠化空間供帝景峰及深水埗的居民，以至他們的下一代享用。

[實際發言時間：3分鐘]

R 798 – Lee Kim Toh

R 2182 – Kwan Mei Kuen

R 4311 – 關美珍

52. 關美珍女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

[梁慶豐先生此時返回席上，張孝威先生暫時離席。]

- (a) 她住在帝景峰超過十年，很喜歡那裏的綠色環境。在市區難以找到一大片長滿植被的「綠化地帶」。政府自相矛盾，一方面鼓勵種植樹木、綠化環境，另一方面卻提議改劃申述地點作住宅發展，並須砍伐樹木。路旁種植是人造景觀，「綠化地帶」用地則是天然景色；
- (b) 申述地點位於金山郊野公園邊緣。長春社勘察過申述地點，發現動物種類繁多，包括蝌蚪和青蛙，牠們只能在無污染的環境中生存；
- (c) 申述地點也有雀鳥和猴子，把一塊經多年才長成的廣闊綠化土地清拆，實在可惜。這些動物的棲息地也將被破壞；以及
- (d) 葵涌及荃灣有空置的舊工業樓宇，政府應考慮重建該等工業大廈，以解決房屋短缺的問題。該等空置的工業樓宇毫無價值，因為它們不再發揮其工業用途。另一方面，申述地點彌足珍貴，改劃作住宅發展將會帶來長遠的負面影響。

[實際發言時間：4 分鐘]

R 4 6 9 – Tinky Cheung

53. 甘雨夏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 龍欣道兩側的斜坡在雨季容易出現山泥傾瀉。二零零四年，申述地點的上坡位置進行了大範圍的斜坡保留工程。整個斜坡區都不穩定。申述地點上面的斜坡也有不穩的巨石；
- (b) 興建帝景峰時，其用地邊界以外進行了龐大的斜坡工程，但他留意到政府建議有關的建造工程會局限在改劃的申述地點的邊界內進行。未來進行的斜坡工程會佔用大量空間，可發展面積將會減少。鑑於地盤限制，建築成本將極為高昂，有關的住宅發展將不符合成本效益；以及
- (c) 日後居民的視野將受限，或直接面對發展邊界的斜坡圍牆，這並不可取。委員應考慮有關發展的可行性、涉及的風險和成本效益。

[實際發言時間：4 分鐘]

R 4 2 1 2 – 黃張靜儀

54. 黃張靜儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 別人誤會他們是有既得利益的業主，反對擬議改劃的目的是企圖藉延遲房屋供應推高樓價。事實上，他們主要關心的是環境。樓價上升帶來的金錢收益無法彌補「綠化地帶」的永久消失，因為這會導致環境、通風、空氣質素和交通惡化，人口密度增加和失去自然生境；
- (b) 居民擔心越來越多「綠化地帶」用地會改劃作發展之用；

- (c) 綠色環境是香港的資產，人人皆可享用。這是昔日政府保育政策的成果，在發展與保存鄉郊之間作出平衡。保護「綠化地帶」用地的政策突然大變，兩年內建議改劃的「綠化地帶」數目由 13 幅增至 70 幅。她擔心「綠化地帶」檢討會否有後續階段；

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

- (d) 雖然發展局局長聲稱只會改劃「綠化地帶」佔總面積的 1%，整體影響微不足道，但因為缺乏公眾諮詢而政府的回應令人不滿意，居民對改劃工作沒有信心。倘若第二階段「綠化地帶」檢討放寬改劃「綠化地帶」的準則，當局會進一步改劃「綠化地帶」用地；
- (e) 她注意到有人倡議提高改劃「綠化地帶」用地至 4%，而改劃「綠化地帶」是必要的。結果會是越來越多「綠化地帶」被改劃作其他用途，而深水埗的「綠化地帶」及其周邊地區最終會消失；
- (f) 深水埗的人口密度正在上升，而公共空間逐漸被剝奪。深水埗的問題包括交通和空氣質素、缺乏自然陽光，綠化土地日漸縮小。她認為應保留位於城市邊緣的申述地點，以供居民享用；
- (g) 房屋問題複雜，不能將之簡化為只是供求問題。政府承諾未來 10 年達成興建 480 000 個單位的建屋目標，卻未有採取任何措施發展廢棄農田、在棕地的貨櫃存放場、供少數人享用的高爾夫球場、未充分利用的軍事用地、荒廢村落和邊境禁區。改劃「綠化地帶」用地成為方便政府行事的一個解決方法；
- (h) 增加房屋供應旨在為住在不合標準居所的人提供他們負擔得起的居所，把城市邊緣的「綠化地帶」改劃作房屋發展不能實現上述意向，只會產生每平方呎逾 20,000 元的豪宅；以及

[簡兆麟先生此時返回席上。]

- (i) 雖然聆聽會環節與改劃申述地點有關，城規會應從較廣闊的角度審議改劃「綠化地帶」用地的原則。城規會不應在未有進行全面的公眾諮詢、評估和討論下批准任何零碎的「綠化地帶」改劃建議。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 458 – 朱國彪

55. 朱國彪先生播放一段錄影片，影片中發展局局長講述改劃「綠化地帶」用地，而在另一播放的錄影片段，則解釋「綠化地帶」用地的功能。他說發展局局長已指出，在改劃「綠化地帶」用地時，會參考《香港規劃標準與準則》。「綠化地帶」用地的功能，在《香港規劃標準與準則》中已清楚訂明，根據一般推定，在綠化地帶內不准進行發展。政府似乎對「綠化地帶」用地的發展持「雙重標準」，因為當局可隨意改劃「綠化地帶」用地。

56. 朱先生播放另一段錄影片段，顯示帝景峰、申述地點及其周圍的綠化土地的航攝圖。他繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 自二零一四年起，申述地點已納入賣地計劃內，理由是申述地點先前是寮屋區，而其自然環境已受干擾。這是不可接受的，因為形成寮屋區的原因，是政府未能提供足夠的房屋，而未能提供足夠的房屋，不可作為藉口，把已變為天然植被山坡的申述地點拿來發展；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (b) 規劃署聲稱該地區已受干擾，長滿雜草。與這個聲稱相反，申述地點的天然環境已經修復。帝景峰的居民已邀請區議員作實地視察和到該處遠足。區議員看過該處的天然環境後，一致反對改劃土地用途；以及

- (c) 居民與城市大學的學生代表舉行會議，以及訪問區內居民、遠足者和中學生。他們全都反對改劃土地用途，並同意應為下一代保留申述地點。

57. 朱先生播放另一段錄影片段，顯示申述地點的一般環境和所找到的各種動物物種。他說錄影片段所見的動物真是可以找到，因為錄影片是節錄自新聞片段、新聞節目和綠色團體在實地拍攝的動物錄影片段。尤其是漁護署已就非法捕捉野龜一事在申述地點張貼警告告示。這顯示申述地點已回復至其天然狀態，並且有豐富的動物物種。

[實際發言時間：17分鐘]

[陳福祥先生此時暫時離席。]

R 4 2 2 6 – Virgeth U Napovafe

R 4 8 4 6 – 黃林豐

58. 黃林豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 首先，不應准許改劃「綠化地帶」用地，因為這會產生互相矛盾的觀點。當局不應忽略市民的福祉；以及
- (b) 政府應考慮公眾的意見，不應不惜一切代價推行任何政策。

59. 黃先生也就中國的共產制度發表意見，亦講述他在文化大革命和二次世界大戰中的痛苦經歷。主席提醒黃先生應把其陳述焦點放在分區計劃大綱圖。黃先生繼續說：

- (a) 在市區內(即接近帝景峰處)擁有「綠化地帶」用地是難能可貴的，城規會不應只考慮政府在改劃申述地點時所提出的論點，也應考慮區內居民的意見；
- (b) 因移民增加而導致的房屋問題，不可單靠改劃「綠化地帶」用地作住宅發展來解決。反之當局應處理問題根源；

- (c) 改劃申述地點作住宅發展會涉及砍伐樹木。植被一經清除，便後悔莫及。就改劃建議作出決定前，應考慮其長遠影響；以及
- (d) 他強烈反對改劃土地用途建議，因為這違反保護「綠化地帶」用地的原則，亦會立下不良先例。

[實際發言時間：14 分鐘]

[會議小休 5 分鐘。]

60. 主席說，會待申述人完成所有陳述後才進行答問環節。為有效率地進行聆聽程序，他提醒申述人和申述人的代表，如其觀點已在其他申述人的陳述中提及，則其陳述應簡潔。

R 4 2 1 4 – 黃載欣

61. 黃載欣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她對改劃「綠化地帶」用地並無任何推定。不過，她認為改劃申述地點一事進行得太匆促，未有進行任何深入的評估，而政府提供的回應不足以釋除她的憂慮，例如：政府描述申述地點已受干擾，並且含有棄置的填料，與實情不符；
- (b) 政府的代表說申述地點的綠化價值低，她質疑為何在重新發展申述地點時要強調補償植樹。她也質疑是否所有保育價值低的「綠化地帶」用地不會受到保護，而且可予清除；
- (c) 在申述地點內河道的生態價值，未曾得到全面評估。雖然政府表示，溪流是季節性，沒有證據顯示這是重要的生境，但卻可找到易危的青蛙品種；
- (d) 在第二階段的「綠化地帶」檢討中，當局改劃已受干擾、位於市區邊緣而設有基礎設施服務的長滿植被「綠化地帶」用地，有關的改劃準則並不合理，因為會造成市區擴展的循環，並且會把更多「綠化

地帶」用地帶入市區邊緣，因而符合改劃土地用途的準則。「綠化地帶」用地作為緩衝區，防止市區式發展滲入這些地區，而這功能將會消失；

- (e) 倘「綠化地帶」用地可隨時予以改劃，而規劃意向和發展限制可因應改劃而作出更改，「綠化地帶」用地便會變得毫無意義。她質疑誰該有權改劃「綠化地帶」用地；
- (f) 雖然政府辯稱會按個別情況考慮改劃土地用途建議，並且不會立下先例，但改劃土地用途的準則似適用於在市區邊緣的所有其他「綠化地帶」用地；以及
- (g) 她希望購買自己的住宅單位，但她不希望政府不惜一切代價來增加房屋供應。在追求房屋需要時，香港年輕一代也會尋找一個健康和可持續的生活方式。當局不應以滿足房屋需求的需要，作為破壞環境的藉口。

[實際發言時間：6 分鐘]

R 4 5 5 9 – Alison Chan

62. 張仲威先生是帝景峰的居民，他作出陳述，要點如下：

- (a) 他對香港整體土地和房屋供應情況感到失望，因為他認為政府沒有制訂一個良好的房屋政策；
- (b) 一九九八年經濟衰退後，政府停止所有房屋建設項目，導致數年後房屋供應出現缺口。政府意識到房屋供應短缺，正全力物色土地發展房屋，但卻罔顧該等地點是否適合。他認為在處理方法上作出重大改變，並不恰當；
- (c) 對於政府回應說在申述地點的住宅發展不會帶來任何無法克服的問題，他並不同意；

- (d) 政府未能保護環境、自然和樹木，以支持可持續發展和阻止全球暖化，這是香港市民珍惜的社會價值；
- (e) 就改劃申述地點作住宅用途進行的公眾諮詢並不足夠。區內居民未被諮詢，他只是從報紙得知改劃建議和申述地點納入賣地計劃。擬議的發展將提供約 900 個住宅單位，容納不到 4 000 人(假設每個住戶平均四人)。然而，有逾 5 000 個反對意見，反對有關發展。政府不應漠視大多數人而惠及日後的居民；
- (f) 政府聲稱申述地點的住宅發展沒有無法克服的問題，這是錯誤的，因為將會砍伐 600 多棵不可替代的樹木。動物棲息地會被破壞，這種影響是無法逆轉的。動物不能遷移，清除牠們的棲息地會危及牠們的生命；
- (g) 不應為了區區 900 多個單位而要公眾承受負面環境影響的後果。重劃「綠化地帶」用地是政策上的改變，涉及的不只是一兩個單獨的地點。當局未就政策改變諮詢公眾，亦沒有補償措施；
- (h) 他用了約 50 分鐘從帝景峰駕車到中環上班。歌和老街、南昌街及達之路的容量無法應付申述地點的擬議住宅發展所產生的額外交通量；以及
- (i) 延坪道與龍坪道的空氣質素有顯著差異。把申述地點的植被清除，肯定會影響該區的空氣質素。

[實際發言時間：6 分鐘]

63. 黃麗娟女士說申述編號 R4594 的代表利忠耀先生已離席，她想用他的時間再發言 10 分鐘，因為她沒有用完上午會議所應得的全部發言時間。在翻查登記資料後，主席同意讓黃女士作出進一步的陳述。

R 89 – Cheng Chi Ming

R 194 – Cheng Mei Shan

R 203 – Wong Kam Fai, Dennis

64. 黃麗娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 全球大範圍砍伐林木導致出現極端氣候和降雨不均的情況，而暴雨期間往往會發生山泥傾瀉。申述地點斜坡上的巨石群會危及申述地點的建築工人及日後居民的安全；以及
- (b) 內地一些發展商非法移走現有發展項目內的樹木，在新的發展項目重新植樹，以符合新地點的綠化要求。政府作出相似的行為，把具緩衝和康樂功能並能為深水埗現有居民提供新鮮空氣的綠化地帶移除。

[實際發言時間：3 分鐘]

R 5002 – 莫燕

65. 莫燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 其他人所作的陳述只圍繞一些數據和數字，卻漠視居民的生計和感受；
- (b) 帝景峰建成時，儘管並非座落於步行徑，但區內的遠足人士認為建築物礙眼。申述地點的擬議發展也將對步行徑有類似的負面視覺影響。遠足人士將無法看到自然美景；
- (c) 政府改劃申述地點，態度並不負責，向公眾提供的資料不足亦不切實際，居民的憂慮並未得到處理。改劃過程缺乏信任和人道，因此建議無法贏得居民的支持；
- (d) 雖然會提供另一條遠足路線，但路面鋪上混凝土，這並非遠足人士想要的。遠足人士希望走過樹木繁

茂的區域感受大自然。大自然為遠足人士提供一個免費場地，「綠化地帶」區域是他們唯一可以結識新朋友和遊玩的地方；

- (e) 政府不應清除遠足人士相聚的場地，政府應顧及遠足人士的需要，為他們提供替代場地，讓他們繼續遠足活動；以及
- (f) 政府改劃申述地點作住宅用途前應諮詢公眾。在短時間內收集了 5 000 多份反對意見，顯示申述地點對深水埗居民非常重要。政府低估了申述地點的重要性。

66. 關於斜坡上巨石的安全問題，莫女士播放一段錄影片展示這些巨石的狀況。巨石散布斜坡，莫女士質疑政府在得出結論說斜坡安全沒有任何無法克服的問題之前，有否徹底勘測地盤的狀況。

67. 就莫女士提出的請求，主席允許給予她額外的發言時間。莫女士總結說，制定圖則的程序旨在確保土地得到最佳運用，以及在發展需要和居民的需要之間取得平衡。政府進行的程序不應只為符合法定的要求，而沒有真正考慮居民的意見。如果政府提供更多資料和較切實的回應給居民，居民願意透過商議尋求折衷的解決辦法。改劃「綠化地帶」用地將帶來自然保育與發展之間的衝突，並破壞自然環境。這無法根治國際貨幣政策、移民問題和高地價政策等因素所造成的房屋問題。

[實際發言時間：14 分鐘]

[梁慶豐先生和袁家達先生此時暫時離席。]

R 4636 – Fung Chi Wing

68. 黃淦熙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 把申述地點改劃作發展用途並不正確，因為會破壞自然環境及造成交通問題；

- (b) 在香港城市大學舉辦的「香港綠化地與房屋供應」論壇上，出席人士普遍反對把 70 塊面積合共 150 公頃的「綠化地帶」用地改劃作發展用途。他們質疑「綠化地帶」應被視為自然／生態資源，還是可作發展用途的土地供應來源；
- (c) 長春社的一名講者在論壇上指政府的市區綠化政策自相矛盾。政府一方面鼓勵植樹，另一方面又錯誤地視市區的「綠化地帶」用地為低生態價值的人工林木而改劃「綠化地帶」用地。擬議改劃位於鳳園的一塊「綠化地帶」用地，會導致超過 3 000 棵樹木被清除；
- (d) 政府認為申述地點的綠化價值低。然而，位於申述地點的一條溪流有很多珍貴的動物物種，無法把牠們遷移至另一複製的環境；
- (e) 根據香港中文大學(下稱「中大」)姚松炎教授的意見，政府不應改劃「綠化地帶」用地，而應優先利用大多位於新界西北部未有被善用的政府土地、空置的工業用地及棕地。前地政總署助理署長郝輝誠先生認同他的意見；以及
- (f) 在二零零三年嚴重急性呼吸系統綜合症(下稱「沙士」)爆發時，香港市民到郊外去呼吸新鮮空氣和遊玩，有助紓緩事件所帶來的壓力。「綠化地帶」的價值不容忽視。

[實際發言時間：8 分鐘]

[黃遠輝先生此時返回席上。]

R 4 8 3 0 – Lung Wai Lan

69. 王梅英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她搬往帝景峰居住，是因為其周邊環境優美。她於二零一四年得悉申述地點被改劃，以及納入賣地計

劃。當局在二零一四年三月諮詢深水埗區議會時所提供有關改劃用途地帶建議的資料非常簡略；

- (b) 附近住宅發展項目的居民成立了關注組，蒐集居民對失去該「綠化地帶」用地的反對意見。儘管深水埗區議會提出強烈的反對，而所收到的反對信亦很多，但申述地點仍被納入賣地計劃。她希望城規會作出公平的決定，否決有關改劃用途地帶的建議；以及
- (c) 就居民是否願意放棄「綠化地帶」以應付房屋需求，關注組進行了一項研究。當大部分人表明不願放棄「綠化地帶」以換取房屋發展，她不明白政府為何仍要不惜代價推行這項有違民意的房屋發展。

70. 王梅英女士繼而播放部分錄影片段，顯示澤安邨的居民、學生、遠足人士及長者均支持把申述地點保留作「綠化地帶」。

[實際發言時間：13 分鐘]

71. 主席提醒，在作出陳述時應集中於書面申述內所提交的資料，而不應包括新的資料和錄影片段。一名申述人表示，他們難以在 10 分鐘發言時間內陳述其觀點。主席重申，申述人應在陳述中撮述其書面陳述的要點；而安排口頭陳述，並不是要讓申述人重述整份陳述書的內容，或陳述新的資料。

R 4981 – 鄭月麗

72. 鄭月麗女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在帝景峰居住，很喜歡那裏的自然環境。區內有雀鳥及動物，牠們的生境不應被移除以作房屋發展；
- (b) 政府的結論認為該條溪流屬季節性，而且水流量低，但她觀察到的情況卻剛好相反，雨季時河道水勢湍急；林地內有蟬，生態價值不低。帝景峰的居

民在該區居住多年，又熟悉該區，卻沒有得到諮詢；

- (c) 龍欣道附近有碎石滾下，使她想起數十年前旭龢道山泥傾瀉的慘劇。由於申述地點位於陡峭的斜坡上，有墜石的危險，為安全起見，實不應進行發展；以及
- (d) 政府一方面提倡綠色生活及愛護樹木，另一方面卻又帶頭清除「綠化地帶」用地。她請委員到申述地點一遊，欣賞那裏優美的綠化環境。不同品種的樹木具有不同價值，不應因為屬平常品種而被砍伐。

73. 申述編號 R4830 的代表王梅英女士所帶來的錄影片段，由鄭女士繼續播放其餘下部分。

[實際發言時間：10 分鐘]

[符展成先生此時返回席上。]

R5083 – 吳少英

74. 吳少英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 確保申請地點不會發生墜石意外，保護市民的生命至為重要；
- (b) 「綠化地帶」用地是市區和郊野公園之間的緩衝區，十分重要。在物色土地作房屋發展時，應設定優先次序。不應把改劃「綠化地帶」用地放在首要位置，應先行發展棕地。政府不應只集中在數據上，亦應考慮有關居民的意見。在物色合適的房屋用地時，應諮詢區內居民及進行討論，以尋求一個折衷的解決辦法；以及
- (c) 雖然有關的交通調查顯示申述地點附近路口的容量充足，但實際情況並非如此。車輛需在歌和老街、

龍翔道及南昌街等候多時才可轉彎，尤以出現交通意外時為甚。

[實際發言時間：2分鐘]

R5103 – 大窩坪保綠地關注組

75. 黃展華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 對於諮詢深水埗區議會的工作是否做得恰當一事，大窩坪保綠地關注組(下稱「大窩坪關注組」)同意城規會不應作出判斷，反而應集中考慮在會議上作出的陳述。申述人作出口頭陳述及委員聆聽有關陳述已用了很多時間，因此，他不知日後是否可以提交有關陳述的錄影片段供城規會觀看／考慮，以省卻進行冗長的會議。他亦表示，發展局政治助理馮英倫先生曾在涉及改劃「綠化地帶」用地的深水埗區議會諮詢會上提到或有需要改變有關議題的公眾諮詢模式。但至今尚未有任何行動；
- (b) 他欣賞委員在考慮陳述時所作出的貢獻，因為他們會考慮原有土地用途地帶的規劃意向；透過改劃地帶來改變規劃意向的需要；亦會考慮基礎設施供應；其他替代建議；以及持份者的意見。然而，他認為制定圖則的程序未能在持份者(即帝景峰及附近住宅發展的居民、傳媒、環保團體及沉默的大多數人士)向城規會表達意見時提供一個理想而有效的平台。過時的諮詢程序欠缺互動。由於當局已作出決定，他們只會備悉公眾的意見，不會修訂有關建議；

[關偉昌先生此時暫時離席。]

- (c) 有關居民已提交申述；提交數以千計的反對信；安排與區議員和立法會議員會面；諮詢及訪問區內居民、學生及遠足人士；亦已委託香港中文大學就有關建議進行意見調查。這些工作全都應由政府進行，而非居民；

- (d) 政府未有提供切實的回應，以釋除有關居民的疑慮。他們惟一的答覆是已諮詢相關部門，並沒有無法克服的問題。居民覺得政府部門除了聽從指示和命令，便什麼都不會做；
- (e) 雖然深水埗區議會認為應就改劃「綠化地帶」用地的政策改變進行廣泛諮詢，但當局未有在改劃「綠化地帶」用地的過程中進行任何諮詢、商議，亦未有任何妥協。當局不但未有回應區議會，反而要求區議員向城規會提交申述，這種態度令人失望；
- (f) 有關居民為保護個人利益，並不反對擬議的住宅發展。雖然居民普遍同意政府以多管齊下的方法來增加房屋供應，但他們不支持為進行發展而犧牲郊野、大自然環境及「綠化地帶」；
- (g) 城規會在解決技術規劃事宜上既有效率又可靠，他相信當局已充分考慮斜坡安全、生態及環境事宜。然而，政府未有盡其責任，解決政治衝突問題，反而不公地由城規會代為處理政治問題，包括不同政黨的利益衝突；為改選機會爭取政治支持；經濟及財政上的得益，以及政府的政策等等。城規會的決定對政治、社會和經濟均有影響；

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (h) 有關居民願意討論政治問題，以及商議一個折衷的解決辦法，以在發展需要及環境保育之間作出平衡；以及
- (i) 征服一個國家比贏得民心容易，得民心的政策可輕易推行，不然便會遇上很多問題。有關居民在是次會議上發表意見，只是冰山的一角。城規會應仔細聆聽公眾的意見，才決定是否改劃有關的「綠化地帶」用地。

[實際發言時間：21分鐘]

R 4719 – 江燕鑫

76. 江燕鑫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在帝景峰居民反對擬議住宅發展的各種理由之中，他認為斜坡安全及排水問題是須予考慮的最重要問題；
- (b) 申述地點是運動和遠足的好地方，讓他能夠保持身體健康。很多其他行山人士藉着到植物茂盛的山野遠足來強身健體。一如其他申述人播放的錄影片段所示，所有受訪者均反對把申述地點改劃作住宅發展，因為這會奪走他們的健身場所。當局應考慮公眾的意見；以及
- (c) 他的韓國朋友認為清除植被茂盛的地方以作房屋發展，並不恰當。他質疑香港政府為何不像很多其他亞洲國家(例如日本和韓國)一樣保護自然環境。他的後代日後將不能享用大自然地方。

77. 江先生繼而播放一段錄影片段，展示中學生就兩年間被改劃的「綠化地帶」用地數目由 13 幅增加至 70 幅的改變做法所作出的討論及陳述，以及他們對改劃地點的意見。

[實際發言時間：9 分鐘]

78. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。他解釋說，委員會向政府的代表、申述人或申述人的代表直接發問，以澄清所陳述的論點。他強調，城規會會考慮申述人和政府的代表所提出的意見。

79. 關於一名申述人認為公眾諮詢過程過時又欠缺互動，主席表示，城規會是法定組織，須根據《條例》的法定要求執行其工作。規劃署已採取行政措施，諮詢深水埗區議會，並把區議會對改劃建議的意見和在申述中所提出的意見納入相關文件，供委員考慮。委員會考慮他們的意見。

80. 主席表示，在上午會議作出陳述的一名申述人提到，根據規劃署，申述地點曾經是寮屋區，故適合作住宅發展之用。這名申述人稱規劃署亦認為申述地點並非天然。該申述人又表示，申述地點是市區僅存的「綠化地帶」用地，其改劃會對進一步改劃其他「綠化地帶」用地造成影響。他要求規劃署荃灣及西九龍規劃專員詳細說明申述地點的狀況，以及政府在「綠化地帶」檢討中所採取的做法。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

81. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，申述地點的歷史背景、現時狀況與「綠化地帶」的性質息息相關。周先生借助投影片作出解釋，第一階段「綠化地帶」檢討涵蓋沒有植被、荒廢或已平整，以及不需要大量砍伐樹木或削切山坡的「綠化地帶」。包括申述地點在內的第二階段「綠化地帶」檢討，則涉及位於市區或新發展區邊緣的用地，緩衝或保育價值亦較低，並毗鄰現有發展區或公共道路。申述地點符合第二階段「綠化地帶」檢討的上述準則，因此被選出。當局在建議修訂申述地點的用途地帶時，已考慮其位置及地形的整體評估、與附近發展的協調和市區擴展的影響。全港有共 70 幅「綠化地帶」用地獲建議改劃作房屋發展，其土地面積合共約 150 公頃，或佔全港「綠化地帶」總面積約 1%。

82. 副主席表示，帝景峰和深水埗的居民均反對改劃「綠化地帶」用地作發展，他們認為純粹改劃「綠化地帶」無法解決房屋問題。居民特別關注他們在康樂、遠足及運動方面的日常生活會受到負面影響；由於需要在申述地點內興建高身護土牆和防護屏障，地盤的可發展的面積比例會偏低；而防護屏障未必有效；以及附近主要路口會出現容量／交通擠塞的問題。他請政府的代表回應上述關注。主席亦要求政府的代表闡述申述地點的地形概況，以及雷達站對日後發展的影響。

[張孝威先生此時暫時離席。]

83. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片回應說，區內主要遠足徑位於帝景峰和申述地點以西，大致由尖山至 Crow's Nest 自然教育徑往麥理浩徑方向。他繼而在實物投影機

上展示該遠足徑的一些實地照片，說明遠足徑的狀況，以及申述地點的擬議發展對位於其外的遠足徑不會有任何影響。

[陸觀豪先生和邱榮光博士此時返回席上。]

84. 關於地盤使用率和地形概況的查詢，周日昌先生以一張幻燈片顯示申述地點由東北至西南的概括剖面圖，指出申述地點的高度水平由主水平基準上 130 米至 180 米，兩者之間有數個不同高度的平台。概念計劃建議在主水平基準上 180 米的最高平台上興建垂直護土牆，達至主水平基準上 200 米的斜坡水平，上面還會興建高 6 米的防護屏障。由於申述地點的發展須受最高建築物高度為主水平基準上 210 米的限制，面向護土牆的最高平台上的建築物景觀可能會稍為受到影響。申述地點西北至東南不同高度位置的一些概括剖面圖顯示，有需要興建較低的垂直護土牆，建築物面向東南方的單位大部分享有極佳的景觀。此外，周先生表示雷達站位於申述地點 600 多米以外的筆架山山頂上，約在主水平基準上 460 米，與帝景峰的高度差距約為 250 米。當局諮詢民航處後證實，雷達站不會對帝景峰和申述地點日後的居民造成負面影響。

85. 土木工程拓展署彭裕威先生回應有關地盤平整和斜坡安全的事宜說，土力工程處已檢討相關的地盤平整工程和緩減措施，從而減少山泥傾瀉的風險。檢討的結論是申述地點的擬議發展在技術上可行。土力工程處亦曾進行初步天然山坡災害研究。彭先生借助實物投影機展示一幅平面圖，顯示可能發生山泥傾瀉後的模擬結果和墜石的預計路徑。高 6 米的防護屏障，可抵擋直徑 2 米石塊以每秒 6.9 米速度墜下的撞擊，被認為是緩減山泥傾瀉和墜石風險的可行方案。為加固體積較大的巨石，可在這些巨石的地腳築起混凝土扶壁(即加固支撐)。

86. 一名申述人曾提及一些現有混凝土扶壁質素差劣，主席就此事提問，彭裕威先生回應說，現有混凝土扶壁不大可能由政府設置。任何加固工程均須達致高質素水平，而在申述地點以外進行工程須事先得政府批准。

87. 關於交通狀況方面，運輸署戴凱佑先生表示，延坪道／龍坪道路口的交通容量目前尚未飽和。考慮到龍坪道以北新住宅用地和申述地點所產生的新增交通量，在路口改善工程完成

後，直至二零二九年前上述路口的交通情況仍然可以接受。至於南昌街／歌和老街路口現時的預留容量約為 11%。當局計劃把南昌街北行的行車線由兩條增至三條以改善路口的交通情況。擬議改善工程落實後，直至二零二九年前該路口仍有剩餘交通容量，交通情況可以接受。

88. 副主席表示，多名申述人曾展示照片或錄影片段，以說明路口交通擠塞／車輛轉彎緩慢的情況；由於道路空間有限而車輛數目多，路口不可能出現無阻行車的交通狀況。副主席詢問運輸署是否認為這些路口行車緩慢的情況可以接受。戴凱佑先生回應說，申述人展示交通情況的錄影片段反映真實的情況。在香港，在繁忙時間輪候的車輛未能在一次燈號時間內全部駛過是常見情況。有關路口的交通情況與仍有 11% 預留容量的交通數據大致吻合。在日間大部分時間內，預計輪候車輛可以在一次燈號時間內駛過路口。不過從交通的角度來說，車輛在繁忙時段輪候仍可接受。

[劉興達先生此時暫時離席。]

89. 一名申述人指上游水流量高，主席請漁護署的代表闡釋季節性溪流的生態價值。他還詢問興建護土牆及防護屏障是否會阻礙溪流及在申述地點內有否發現任何稀有品種的龜，原因是一些申述人提到漁護署已就非法捕捉龜及蟹展示警告牌。

90. 漁護署的何秉皓先生回應說，申述地點內的季節性溪流及其上游都很小。該申述人提到的水量充沛溪流可能是申述地點邊界以外的一條較大的溪流。至於申述地點內是否有任何屬稀有品種的龜，漁護署早前曾在申述地點發現一些動物捕捉器。鑑於《野生動物保護條例》禁止設陷阱非法捕捉動物，漁護署已在申述地點展示警告牌。然而，漁護署工作人員和環保團體尚未在申述地點內發現龜隻。環保團體發現的蟹是香港南海溪蟹，是本地特有物種，值得保護。這些蟹在申述地點邊界外的池塘發現。如果在申述地點內找到溪蟹，申述地點的日後發展商須負責把溪蟹遷到別處。

91. 一名委員請土木工程拓展署的代表進一步闡述是否需要進行斜坡鞏固工程和工程的規模，尤其是申述地點邊界外的植被是否會受到影響。該委員亦問運輸署的代表，路口的 11% 預

留容量是否一段時間的平均值，抑或是繁忙時間的實際值。該委員問，如果預留容量因額外的交通流量而下降，則對汽車等候過交通燈的時間(以燈號時間計)有何影響。主席請運輸署告知委員，運輸署可以接受的最壞情況為何。

92. 土木工程拓展署的彭裕威先生表示，為了盡量減少對申述地點毗鄰的植被地區的影響，當局認為垂直護土牆在技術上可行。彭先生回應同一名委員另一條有關申述地點外斜坡鞏固工程的問題說，申述地點外的斜坡是天然斜坡。天然斜坡的斜坡安全方法不是加固整個斜坡。在巨石所在處建造防護屏障和進行局部鞏固工程等緩解措施可以減少山泥傾瀉的危險。局部的巨石鞏固工程，不用重型機械也可進行。

93. 在交通問題上，運輸署的戴凱佑先生表示，中大也在其評估報告提到南昌街／歌和老街交界處大部分車輛可以在一次燈號時間內駛過路口，即兩分鐘內。一小部分來自歌和老街的西行車輛在上午八時至八時半的繁忙時間將需要超過兩分鐘才能駛過路口。有關的觀察大致上和運輸署的路口交通評估相符。11%的預留容量是在繁忙時間記錄。在一般情況下，預留容量為正數意味在正常情況下大多數車輛能夠在一次燈號時間內駛過一個路口。當局正在設計南昌街的路口改善工程，路口改善工程落實後，該路口將能應付直至二零二九年的交通需求。

94. 另一名委員說一些申述人認為申述地點擬議的住宅發展會對遠足徑沿途的自然景色造成負面影響；而他們遠足時欣賞景色，應得到重視。申述地點日後住宅發展項目的建築高度類似帝景峰(主水平基準上約 210 米)，申述地點在一個較後的位置，他請申述人確定從 Crow's Nest 自然教育徑看過去是否會有任何負面的視覺影響。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

95. 莫燕女士(申述編號 R5002)回應說，從遠足徑觀看，帝景峰清晰可見。如果遠足人士認為帝景峰礙眼，申述地點的新增住宅樓宇會令視覺影響惡化。此外，莫女士認為申述地點的擬議住宅發展不切實際，因為申述地點會受到一些發展限制，只能興建平均面積約 600 平方呎的小型單位。她估計由於建築

成本高，落成的發展項目售價將超過 2,000 萬元。然而，沒人會願意花這樣一大筆金錢購買那裏的單位，因為他們可以有較好的選擇，例如租一個大很多的單位 30 年。因此，就負擔能力和興建單位的數目而言，這無助於解決房屋需求的問題。

96. 主席提醒莫燕女士(申述編號 R5002)委員的問題是視覺影響。吳美女士(申述編號 R226 的代表)說，連接畢架山花園北側和龍欣道的遠足徑已封閉，由一大段梯級取代。遠足人士向她抱怨說有些人覺得梯級難爬。該地區的居民早前獲告知，該處的住宅發展不會影響遠足徑，他們沒有信心目前的改劃「綠化地帶」用地會把遠足徑保留。

97. 主席就斜坡安全問題請羅紀良先生(申述編號 R623)回應土木工程拓展署提供的資料。羅先生說，根據土木工程拓展署的代表，一個六米高的防護屏障能承受直徑兩米的巨石以每秒 6.9 米的速度墜落的衝擊。他不同意這樣的假設，因為他的計算顯示墜落巨石速度每秒可超過 20 米，衝擊力會大得多。因此，唯一的替代方法是逐一把巨石加固。由於斜坡上有數百塊巨石，大部分直徑均超過兩米，而斜坡又陡峭，不可能進行鞏固工程。鑑於要處理大量巨石，現有植被也將受到影響。

98. 土木工程拓展署的彭裕威先生回應主席的詢問說，其每秒 6.9 米的估計是基於初步評估。巨石鞏固工程應根據巨石穩定性的評估而進行，不應只看它們的大小或數量，而且並非所有巨石都需要鞏固。根據初步評估，建議的緩解措施在技術上是可行的。日後的發展商須進行詳細評估。地盤平整的建築圖則、建築物的設計、地基工程、斜坡鞏固工程須按照《建築物條例》提交建築事務監督審批，以及諮詢相關的政府部門。

99. 主席詢問羅紀良先生(申述編號 R623)他對巨石墜落的風險假設。羅先生回應說，他的假設是基於政府的岩土報告中所載的準則。他表示已完成三組巨石的目視檢查，並認為它們有墜落危險。他認為土木工程拓展署的巨石墜落速度評估並不正確，因為那些巨石離申述地點大約 70 米，考慮到下墜距離，巨石墜落的速度可達到每秒 26 米，其衝擊力之大遠非六米高的防護屏障所可以承受。

100. 土木工程拓展署的彭裕威先生應主席之請，解釋巨石的下墜速度是依據墜石的模擬基礎來計算。進行電腦模擬，是要估計直徑兩米的墜石在不同地點向申述地點方向墜落的影響。防護屏障是以模擬所得的數據為基礎而設計。

101. 規劃署署長凌嘉勤先生說，申述人尤其關注三組巨石的穩定性。他詢問初步斜坡評估和電腦模擬是否已涵蓋這些巨石。土木工程拓展署的彭裕威先生借助實物投影機，指出這三組巨石的大概位置，並確定這些巨石是位於土木工程拓展署初步斜坡評估的範圍內。彭先生重申，評估屬初步，並未進行詳細的巨石勘測。

102. 羅紀良先生(申述編號 R623)不同意這三組巨石的位置。接着他展示測量圖上所涉巨石的位置。土木工程拓展署的彭裕威先生解釋，他在其圖則上指出的巨石與申述人所指的是同一組的巨石。羅先生澄清，他提出對斜坡安全的關注，而土木工程拓展署的代表並未提供足夠資料，以回應其關注。根據其先前作出的計算，防護屏障不能抵擋直徑大過兩米、墜落速度每秒超過 6.9 米的墜石衝擊。主席說，羅先生(申述編號 R623)和土木工程拓展署均已向城規會提交其計算結果。委員會考慮該些數字。

103. 另一名委員說，在 75 米的距離內，巨石墜落速度每秒 26 米或每小時 90 公里，較一部跑車更快。該委員對羅先生的評估存疑，因而欲在考慮安全問題時，獲取更多關於巨石的資料。該委員也請荃灣及西九龍規劃專員解釋，所採納的地積比率為 2.88 倍，較周圍發展項目的地積比率約 1.5 倍為高，理據為何？關於提供休憩用地方面，該委員注意到九龍規劃區第 4 區內已有足夠休憩用地作康樂用途，故詢問為何居民對失去「綠化地帶」用地一事反應激烈。

104. 規劃署的周日昌先生回應說，鑑於房屋土地供應短缺，並根據《施政報告》所載，規劃署會在切實可行的情況下，致力增加住宅用地的發展密度 20%。申述地點的「住宅(丙類)」地帶所准許的最高地積比率為 3 倍，考慮到用地的限制，建議其地積比率為 2.88 倍。雖然建議的地積比率與接鄰周圍地區發展項目所採用的有所不同，但與石硤尾分區計劃大綱圖規劃區內地積比率為 3 倍的又一居的發展密度相若。關於公眾休憩用

地方面，在石硤尾內共提供約 38 公頃的休憩用地，遠遠超過《香港規劃標準與準則》所規定的 19 公頃休憩用地。

105. 同一委員請荃灣及西九龍規劃專員就龍翔道以北的發展的地積比率提供資料。周先生回應說，畢架山花園和帝景峰的地積比率是 1.55 倍，而在龍翔道以北劃為「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」地帶的擬議發展分別為 1.01 倍和 1.46 倍。畢架山花園和帝景峰在一九八零年代和一九九零年代建成，經考慮當時的交通和環境情況才採納該發展密度。「住宅(丙類)11」用地接近龍翔道，受交通噪音和建築物高度所限，因此採納較低的地積比率。不過，申述地點不接近任何主要道路，不會面對交通噪音和空氣質素的問題，所以建議較高的地積比率。

106. 一名委員說，畢架山花園和帝景峰主要包括較大面積的單位，泊車位比例為每一單位有一個泊車位。預期私家車的使用率會很高。不過，在申述地點的擬議發展估計有 980 個單位，單位面積會較小，而泊車位比率會較低。由於所有發展項目會使用同一條天橋前往南昌街，該委員問，在評估道路／路口的容量時有否考慮不同的交通模式。運輸署戴凱佑先生說，會為申述地點估計 980 個單位提供 115 個泊車位。在繁忙時間內會在每小時產生約 100 行車架次(或每分鐘兩輛車)。因新發展所產生的交通量模式，是根據帝景峰的交通模式來評估。此外，倘興建的是較大單位，運輸署也因應產生的交通量的改變而進行靈敏度分析。雖然會因應有更多較大單位而提供更多泊車位，單位數目會較少，因此，產生的交通總量不會有重大的差異。

107. 陳偉祺先生(申述編號 R329)請規劃署的代表澄清提供休憩用地的事宜。主席向陳先生解釋，答問環節是讓委員直接向有關的與會者發問，但他容許陳先生表達其意見。陳先生說，荃灣及西九龍規劃專員提及的休憩用地，大部分主要是室內體育館、足球場、社區會堂或已鋪砌地面的休憩用地，與申述地點的天然環境不同。主席說，有關在石硤尾區和深水埗區提供政府、機構或社區設施及休憩用地的詳情，已載於文件附件 VIII。黃美儀女士(申述編號 R259)說，拿遠離申述地點的又一居來比較申述地點的發展密度，並不適合。

108. 就一名委員問及，鑑於該區有足夠的休憩用地，為何公眾強烈反對改劃申述地點。吳美女士(申述編號 R226 的代表)說，若畢架山花園以北有較多發展項目落成，深水埗區可供遠足的天然遠足徑便會減少。沿遠足徑的景觀已有很多改變。如前文所述，畢架山花園以東的住宅發展項目已令一些遠足徑被封阻。倘改劃申述地點以作住宅發展，擁有寧靜環境的最後一塊天然土地將會消失。白田邨和石硤尾邨相繼重建後，便會新增 3 500 個單位。公眾對深水埗區的健康護理中心不足，已表關注。該區的居民將要承擔因人口大幅增加而損失天然康樂場地的後果。深水埗區議會認為，區內居民已盡了本份支持在其他用地進行房屋發展，因此不應剝奪他們的「綠化地帶」用地。她邀請委員到申述地點參觀，欣賞那裏的天然環境。

109. 由於委員再無問題要提出，而申述人和申述人的代表沒有補充事項，主席說聆聽程序已完成。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

110. 餘無別事，會議於下午七時三十分結束。