

二零一七年五月十一日舉行的城市規劃委員會
第 1134 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

馮英偉先生

黎庭康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
麥志光先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日、二零一七年二月十六日、二零一七年二月二十一日及二零一七年三月一日第 1134 次會議記錄

[此議項以廣東話進行]

1. 二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日、二零一七年二月十六日、二零一七年二月二十一日及二零一七年三月一日第 1134 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10244 號)

[此議項以廣東話進行]

商議部分

2. 會上備悉，除了會議記錄外，二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日、二零一七年二月十六日、二零一七年二月二十一日及二零一七年三月一日舉行的聆聽會的錄像記錄亦已於二零一七年二月十七日、二零一七年二月二十三日及二零一七年三月九日分批送交委員。

3. 秘書表示，如實物投影機所顯示，於二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日及二零一七年三月一日的會議記錄所記載委員就此議項申報的利益已更新／整合。就此議項而申報的利益如下：

李啟榮先生

(以規劃署署長的身分)

— 房委會策劃小組委員會及建築
小組委員會委員

- 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分)
- 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分)
- 謝展寰先生
(以環境保護署(下稱「環保署」)副署長的身分)
- 梁慶豐先生
- 侯智恒博士
- 黎慧雯女士
- 何安誠先生
- 劉興達先生
- 房委會委員
 - 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組員會及資助房屋小組委員會委員
 - 為環保署人員，該署為現有港島西地下廢物轉運站的經營者
 - 為房委會投標小組委員會委員，也是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人
 - 目前與房委會有業務往來
 - 目前與房委會及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有業務往來
 - 目前與房委會、港鐵公司及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)有業務往來，莫特公司為土木工程拓展署堅尼地城區土地除污工程的顧問，以及他本身認識司馬文先生(R3888)
 - 目前與房委會、港鐵公司及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有業務往來，奧雅納公司為招商局倉碼運輸有限公司(下稱「招商局」)(R144)的代表

- 符展成先生 — 目前與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，而過往與房委會有業務往來
- 張國傑先生] 其公司目前與房委會、港鐵公
黎庭康先生] 司、奧雅納公司及莫特公司有
業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 (R4120/C305)
- 余烽立先生 — 過往與房委會、港鐵公司、奧雅納公司及莫特公司有業務往來
- 林光祺先生 — 過往與房委會、奧雅納公司及莫特公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與房委會及港鐵公司有業務往來
- 黃仕進教授 (副主席) — 為港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員、奧雅納公司的工程顧問，以及香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授兼系主任，而港鐵公司及奧雅納公司曾贊助該系一些活動
- 潘永祥博士 — 其配偶於房屋署工作，但沒有參與規劃工作
- 李國祥醫生 — 其親戚為民主建港協進聯盟 (R4113) 成員

4. 委員備悉，李啟榮先生、甯漢豪女士、關偉昌先生、梁慶豐先生、侯智恒博士、黎慧雯女士、何安誠先生、劉興達先生、符展成先生、林光祺先生、廖凌康先生、張國傑先生、潘永祥博士及李國祥醫生因事未能出席會議。由於黎庭康先生、

余烽立先生、黃仕進教授及謝展寰先生所涉利益屬間接性質，因此委員同意他們可留在席上。

5. 為方便進行商議，秘書扼要重述以下《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖》的申述／意見的背景：

(a) 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖》的修訂主要涉及根據堅尼地城西部土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)的「建議的土地用途檢討方案」，改劃多塊用地作休憩用地／海濱公園、商業／消閒／旅遊發展、公共和私人房屋以及政府、機構或社區發展；以及

(b) 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》於二零一六年三月十一日根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。城規會收到合共 7 593 份有效的申述書及 306 份意見書。

6. 秘書借助投影片簡介申述人及提意見人在其書面和口頭陳述提及的要點。

主要理由及回應

一般／技術事宜

7. 會上備悉，部分申述人／提意見人就房屋供應提出以下要點：

(a) 普遍不支持在堅尼地城及摩星嶺區興建高層、高密度豪華私人住宅；

(b) 不應為達到房屋目標而犧牲環境及區內居民的生活質素；以及

(c) 應考慮其他替代用地或建屋途徑。

8. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：
- (a) 政府已通過多管齊下的方法在短中期內增加和加快房屋土地供應。堅尼地城西部是其中一處獲確認進行發展的地區，提供約 2 340 個公共租住房屋(下稱「公屋」)單位及約 1 000 個私人房屋單位；
 - (b) 中西區區議會支持在該區進行公共房屋發展。整體單位數目及公共／私人房屋比例已因應中西區區議會的意見而予以調整。在土地用途檢討的公眾諮詢中，市民普遍對房屋土地供應反應正面；以及
 - (c) 現時大部分棕地被用作不同用途，不能即時進行發展。
9. 會上備悉，部分申述人／提意見人就技術方面的影響提出以下要點：
- (a) 發展密度及建築物高度－該區擬議發展的發展密度及建築物高度應該降低。建築物高度輪廓應由西向東遞降，較高的建築物應處於山邊，以達致更佳空氣流通表現；
 - (b) 交通／運輸－擬議發展將會令該區的交通情況惡化，並增加人車爭路的情況及意外風險。堅尼地城的公共交通服務不足，現有及已規劃發展項目之間及海旁地區的行人連接亦不足。設置擬議公共交通總站及地下公眾停車場並無足夠理據支持。交通影響評估並無考慮《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)的擬議東大嶼都會發展會帶來的額外交通流量。當局尚未解決有關發展對加惠民道的交通影響，亦未有充分研究交通改善措施；
 - (c) 空氣流通和視覺－有關的空氣流通專家評估已過時，亦未有考慮修訂項目 C2 所涉的擬議發展的建築物高度的最新改動。視覺影響評估並不準確；

- (d) 環境－除污及建築工程會令地底的有毒物質暴露，並會造成負面的環境影響及危害健康。修訂項目 C2 所涉的加多近街臨時花園植物茂生，可能已透過植物修復而達致除污。有關除污工程的環境影響評估忽略了該區含有二噁英的可能性及堅尼地城的歷史發展。當局並無訂定緩解措施應付氣候變化的問題和緩減空氣污染／熱島效應；
- (e) 景觀及樹木－毗連域多利道的斜坡有兩棵古樹名木會受到修訂項目 A2 影響，應加以保護；
- (f) 休憩用地、政府、機構或社區設施及其他配套設施的供應－休憩用地及政府、機構或社區設施的供應不足以應付新增人口的需求。在區議會層面評估休憩用地的供應並不合理，而休憩用地供應低於《香港規劃標準與準則》及《香港 2030+》的標準。中西區的康樂／社區設施與堅尼地城相距甚遠。有些申述人認為堅尼地城現正士紳化，所提供的貨品及服務已變得難以負擔；以及
- (g) 公眾諮詢－建議的土地用途檢討方案及／或分區計劃大綱圖修訂的諮詢不足。當局應容許該區居民制訂本身的土地用途建議，並延長公眾諮詢期。

10. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 根據土地用途檢討的「建議的土地用途檢討方案」，公共房屋及私人住宅用地分別採用了最高地積比率 6 倍及 6.5 倍。當局考慮過該區的海濱環境和一般地形後，建議在該區採用梯級式建築物高度輪廓；
- (b) 根據運輸署進行的交通檢討，落實擬議的交通改善措施後，對交通的影響可以接受。當局建議設置新的行人天橋和過路處，加強海旁的連接性及改善行人網絡。運輸署將會監察公共交通的供應情況，確保所提供的服務足夠。修訂項目 C2 所涉的擬議私人住宅發展內的公共交通運輸總站將會取代兩個現

有的露天巴士總站，從而騰出該些用地用作房屋及休憩用地發展。設置地下公眾停車場的可行性須視乎進一步研究而定。當局建議於加惠民道採取的交通改善措施，包括擴闊道路及交通分流。擬議東大嶼都會僅屬初步概念，日後若推行，將會另外進行交通影響評估；

- (c) 空氣流通專家評估的分析屬通用性質，適用於設有大型廣闊平台和密集式高層大廈的發展項目。儘管修訂項目 C2 的建築物高度限制已作修訂，但加入建築物間距的要求後，預期不會有嚴重的通風影響。整體的梯級式建築物高度輪廓已充分考慮該區的海濱環境和一般地形。視覺影響評估是根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 而進行；
- (d) 環境保護署(下稱「環保署」)已確定，擬議發展不會有無法克服的環境影響。由於有關地區面積甚大，污染物濃度高兼分佈廣泛，因此利用植物／樹木透過植物修復法進行除污，在技術上並不可行。雖然加多近街臨時花園不會即時危害健康，但即使加多近街臨時花園會發展成為永久的公眾休憩用地，該處仍須進行除污工程。規劃大綱將會訂明所需的技術評估，為公屋發展提供指引。部分用地的非建築用地及建築物間距的要求將有助通風及紓緩市區的熱島效應；
- (e) 修訂項目 A2 所涉的毗鄰用地的「休憩用地」地帶將會擴展至包括兩棵古樹名木，務求能更有效地保護有關樹木。當局會根據相關的技術通告及作業備考採取適當的園境措施、樹木保護／補償種植建議；
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》，已規劃人口的整體休憩用地及政府、機構或社區設施供應在區議會層面均屬足夠。當局會在適當的情況下借機增加休憩用地供應。分區計劃大綱圖上有提供額外以處所為本的政府、機構或社區設施、社會福利及護理設施；以及

- (g) 當局於二零一三年至二零一六年就土地用途檢討進行了兩次廣泛諮詢。當局已修訂「建議的土地用途檢討方案」，以回應所接獲的公眾意見。分區計劃大綱草圖已根據《城市規劃條例》公布，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)已考慮所有接獲的有效申述和意見。

個別事宜

項目 A1 及 A3 – 海濱公園／休憩用地

11. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 項目 A1 所涉的海濱公園的商業設施將會影響海濱長廊的連接性及妨礙公眾使用海濱長廊，而該處日後售賣的高檔貨品亦非市民所能負擔；
- (b) 有意見關注日後海濱公園的設計、暢達性、連接性及實施機制；
- (c) 由於下雨及炎熱天氣的影響，香港露天遊樂場的使用率通常都較低；以及
- (d) 有一些建議要求把項目 D1 所涉的學校遷至項目 A3 所涉的遊樂場，以及改劃項目 A3 所涉的遊樂場作住宅用途。

12. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 於二零一五年向海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組提交的海濱公園概念設計尚未定案。當局於推展擬議海濱公園時會諮詢海濱事務委員會。已規劃的休憩用地將會根據《香港規劃標準與準則》提供適當的園景及綠化措施。當局建議設置新的行人天橋及過路處，加強海旁的暢達程度；以及

- (b) 申述人／提意人的建議並不符合海港規劃原則。項目 A3 所涉的堅彌地城臨時遊樂場會成為擬議連貫海濱長廊的一部分。堅彌地城臨時遊樂場用地的面積和闊度無法容納一間設有 30 個課室的小學。堅彌地城臨時遊樂場是區內唯一提供體育設施的遊樂場，須予以保留。

項目 B – 商業、消閒及與旅遊有關的用途

13. 會上備悉，部分申述人／提意見提出以下要點：

- (a) 擬議「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」的區劃未能為一個以紅酒為題的商業、消閒及旅遊景點提供誘因。把現有碼頭改裝作商業、消閒及與旅遊有關的用途必須增加准許的總樓面面積至 65 100 平方米或地積比率 5 倍 (R144)；
- (b) 總樓面面積及建築物高度限制、擬議 12 米闊的海濱長廊及 30 米闊的非建築用地的規定欠缺理據。在同一條風道上的用地及毗鄰的公共租住房屋發展的非建築用地規定並不一致 (R144)；
- (c) 土地用途表應予修訂，把分層的海濱長廊的總闊度修訂為 6 米，以及在主水平基準上 20 米闊設 15 米闊的建築物間距 (R144)；
- (d) 酒店發展與附近的發展並不協調，並會造成負面的交通影響及空氣／光污染。地積比率及建築物高度應大幅降低；
- (e) 政府應收回有關用地，以加強與日後海濱公園的連繫。「建議的土地用途檢討方案」不應與 R144 的商業及旅遊發展建議綑綁；
- (f) 碼頭部分應容許闢設兩至三層設施，地面一層作工業運作用途，上層則作商業、零售及康樂用途 (R4112)；

- (g) 可藉交換西區副食品批發市場用地作郵輪碼頭用途，把該用地保留以闢設海濱長廊(R178 / C291 及其他)；以及
- (h) 現時的建築物高度及酒窖用途應予保留(R4096 及其他)。

14. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 該「其他指定用途」地帶是要促使逐步淘汰不協調的貨倉用途。鑑於用地位於重要的海旁位置，其總樓面面積及建築物高度需要有更嚴格的規劃管制。該處的總樓面面積及建築物高度限制恰當，並已考慮現時的總樓面面積、發展權、技術評估及相關政府部門的意見；
- (b) 為了項目 A1 所涉的海濱公園與項目 A3 所涉的現有遊樂場之間有連貫的行人通道連接，須闢設 12 米闊的海濱長廊。根據空氣流通專家評估，為改善景觀開揚度及避免海濱出現屏風式發展，須闢設一塊 30 米闊的非建築用地。由於公營房屋用地的地形傾斜，劃設一塊非建築用地並不可行。不過，當局已訂明該塊公屋用地須劃設一塊非建築用地及設於平台水平之上的建築物間距；
- (c) 增加總樓面面積及建築物高度的建議欠缺理據，而把海濱長廊的闊度減至 6 米未能有利於營造通往碼頭部分的大門感覺，亦未能提高海濱與內陸之間的視覺連貫性。有關方面須於詳細設計階段進行定量空氣流通評估以支持任何對非建築用地規定的改動；
- (d) 由於有關規劃意向是要逐步淘汰現有的工業用途，因此加入倉庫用途或為工業或工辦樓宇擬備另一份土地用途表並不恰當。碼頭部分的工業作業並不符合有關規劃意向；

- (e) 該塊用地的發展並沒有無法克服的技術問題。所有用途均需要申請規劃許可，並由城規會審議，而為了較佳的管制，可於地契內加入相關規定；以及
- (f) 除了碼頭用途外，「其他指定用途」地帶內的所有用途均需要得到規劃許可。有關方面須提供詳細資料，包括海濱長廊的設計概念及開放時間，以供城規會考慮。

項目 C1 – 公共房屋

15. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 有關用地位置優越，不適宜作公屋發展。有關發展會對加惠民道造成負面的交通影響及安全問題。輕型貨車停車場的進出口應移到東面或西面較遠處的位置；
- (b) 有關發展會對視覺和空氣流通造成負面影響。通風廊應擴闊並向北移，以加強通風及減少須砍伐的樹木。域多利道一帶應保留一條 5 米闊的植被地帶，以緩減空氣和氣味污染；
- (c) 租住公屋單位數目應該減少(即不超過 1 000 個單位)，以及採用面積較細的單位，以容納小型家庭。這些單位應優先安置西環邨的居民；以及
- (d) 所涉用地的西部應改劃為「綠化地帶」，而東部則保留為「住宅(甲類)」地帶。應更改梯級式建築物高度輪廓，以改善空氣流通及避免阻擋視野。

16. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 擬議公屋發展有助應付房屋土地供應短缺的問題。有關的交通檢討顯示，落實交通改善措施後，整體的交通情況可以接受；

- (b) 整體的建築物高度輪廓已考慮地形、附近發展及可能造成的視覺影響。有關方面須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。雖然西環邨並無重建計劃，房委會會在規劃和設計擬議公屋發展時考慮其日後的重建工作，但須視乎整項發展的全面評估而定；
- (c) 提供輕型貨車泊車位的目的是要解決區內車位短缺的問題。輕型貨車停車場只可經域多利道進入；以及
- (d) 與公屋發展的詳細設計及保護樹木有關的建議可轉達房屋署考慮。

[余烽立先生此時到席參加這節會議。]

項目 C2 – 加多近街臨時花園的私人房屋

17. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出了下要點：

- (a) 在鄰舍和地區層面的休憩用地不足。保留加多近街臨時花園有助紓緩附近地區建築工程的負面影響。加多近街臨時花園無法由其他休憩用地代替，例如使用者眾多的卑路乍灣公園。加多近街臨時花園應劃為「休憩用地」作公園用途；
- (b) 當局並無研究其他土地除污方法，亦沒有妥善處理土地除污工程所引起對公眾健康及安全的關注。所涉用地已被污染，並不適宜進行住宅發展。當局應考慮其他替代用地進行住宅發展；
- (c) 應進行社會影響評估，以評估對區內居民健康及福祉的影響；以及
- (d) 擬議住宅發展的建築物高度應降低至主水平基準上 100 米或以下。項目 D1 所涉的擬議學校應遷至項目 C2 所涉的用地，以降低整體的發展密度。

18. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 加多近街臨時花園屬臨時性質的花園，只設有最基本的靜態設施。有關用地位於密度高的市區範圍內，因此為所有用地一併進行土地除污工程是最理想的做法；
- (b) 當局已就土地除污工程進行廣泛公眾諮詢。中西區區議會普遍支持除污工程，並要求一併為前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房進行除污工程。環境保護署署長分別於二零零二年及二零一五年批准除污工程的環境影響評估及補充環境影響評估。所涉用地於土地除污工程完成後適合進行發展；
- (c) 不支持有關保留加多近街臨時花園及降低所涉用地建築物高度限制的建議，原因是房屋土地供應短缺，而採用梯級式建築物高度輪廓亦恰當；以及
- (d) 項目 D1 是唯一適合闢設小學以應付該區教育需要的用地。建議作住宅用途的替代用地並不合適。

項目 C3 – 私人房屋

19. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 把項目 C3 所涉的東華痘局的拱門和奠基石遷往項目 A1 所涉的海濱公園並不恰當；
- (b) 項目 C3 所涉用地的現有巴士總站應予保留，因為原本的位置較方便公眾使用，而公共交通運輸總站應擴大至包括公眾殮房的用地；
- (c) 所涉用地的建築物高度限制應該由主水平基準上 100 米降低至主水平基準上 40 至 60 米或以下。項目 C2 所涉的擬議公共交通運輸總站及地下停車場應遷至項目 C3；以及

- (d) 所涉用地不應改劃為「住宅(甲類)」地帶，但應改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建低層政府大樓連同公共交通運輸總站及停車場。

20. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 原本位於加惠民道醫院舊址的拱門和奠基石將會遷往海濱公園，以便更好地保存；
- (b) 項目 C3 所涉的現有巴士總站及位於城西道的巴士總站將會由項目 C2 所涉的擬議公共交通運輸總站取代。保留項目 C3 所涉的露天巴士總站會削弱擬議住宅用地的發展潛力。把公共交通運輸總站及地下停車場遷往項目 C3 的建議並不可行，因為有關用地面積太細；以及
- (c) 鑑於房屋土地供應短缺，不支持有關不把項目 C3 改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議。由於該區採用梯級式建築物高度輪廓，因此建築物高度亦屬恰當。

項目 D1 及 E – 政府、機構或社區設施

21. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 沒有充分理據於優越的位置興建項目 D1 所涉的小學。擬議學校與項目 B 所涉的招商局倉碼運輸有限公司碼頭的酒類康樂用途亦有鄰接問題。擬議學校三面都會被道路包圍，將會導致交通意外／擠塞；
- (b) 項目 D1 所涉的學校用地應遷往項目 C1 所涉的公屋用地或其他地點，從而騰出該塊用地作其他增值發展／低密度住宅發展；
- (c) 所涉用地部分應顯示為「道路」，以延長電車服務至西寧街；以及
- (d) 沒有理據支持興建項目 E 所涉的公眾殮房。

22. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 項目 D1 是唯一適宜用作闢設擬議小學的用地以應付該區的教育需要。該塊學校用地與附近地區有完善的接駁設施，亦鄰近港鐵堅尼地城站；
- (b) 把擬議學校遷往項目 C1 所涉的公屋用地會減少公屋供應。延長電車線路至西寧街會令該塊學校用地縮減、影響交通流量以及削弱道路改善工程的成效；以及
- (c) 現時位於西寧街的域多利亞公眾殮房將會重置，以便有一條連貫的海濱長廊。項目 E 所涉的公眾殮房將會利用現有的岩洞及毗鄰用地。

項目 F(部分) – 道路／路口改善工程

23. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 沒有理據支持把有關地帶改劃作道路用途；以及
- (b) 受影響地區應保留作休憩用地，服務人口稠密的堅尼地城。

24. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 新通道在減輕加多近街及域多利道的主要路口負荷方面是必要的。

項目 E(部分)、J 及 M – 保育摩星嶺

25. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

- (a) 摩星嶺應改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」或劃為郊野公園以進行保育；
- (b) 設置一條文物徑，連接公民村、西環泳棚及鼠疫墳場；以及

(c) 前往青年宿舍的樓梯應予翻新。

26. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

(a) 摩星嶺大致上是林地，大部分地方均劃為「綠化地帶」，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。一個地區是否適合劃為郊野公園，並非城規會的職權範圍。現行的用途地帶不會妨礙有關當局把摩星嶺劃為郊野公園；以及

(b) 「自然教育徑」、「郊遊地區」和「帳幕營地」均為「綠化地帶」內經常准許的用途。沒有充分理據把摩星嶺改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶。

其他建議

27. 會上備悉，部分申述人／提意見人提出以下要點：

(a) 在以加多近街、域多利道及西寧街為界的地區，興建一幢社區綜合大樓以及一條海濱長廊（項目 A1、C2 及 F）；

(b) 重建西環邨；

(c) 保留西寧街以東的地方作休憩用地／康樂用途；以及

(d) 加多近街臨時花園一帶的新發展項目，其建築物高度不應超過 30 米。

28. 會上亦備悉，相關政府部門已作出以下回應：

(a) 回應與上述項目 A1、C2、D1 及 F 的回應相似。

29. 主席繼而邀請委員發表意見，並指出上述主要範疇的項目分類僅作為參考框架，以方便討論。委員可自由提出任何其認為合適的問題。

30. 委員普遍備悉申述人／提意見人對上述一般／技術事宜的意見及政府部門的回應。由於申述人／提意見人提出的一般／技術事宜及個別項目的意見均互相關連，因此主席建議而委員亦同意應與下文討論的具體修訂項目一併考慮。

31. 主席繼而邀請委員對申述人／提意見人就涉及申述／意見事項的每個修訂項目所提出的關注／建議發表意見。主席特別指出，大部分申述／意見是關於項目 C2 所涉位於加多近街臨時花園的擬議私人住宅發展，並表示鑑於該項目及項目 C3 均互相關連，因此應留在最後才作討論，以便有更多時間詳細討論。委員同意有關安排。

項目 A1 至 A4 – 海濱公園／休憩用地

32. 一名委員並不支持把東華痘局的拱門和奠基石遷往項目 A1 所涉的擬議海濱公園，因為可能會令公眾誤以為該醫院的原址是在海旁。該委員認為，把拱門和奠基石保留在項目 C3 的現時地點較為恰當。其他委員對這個問題並無特別意見，但注意到無論拱門和奠基石是否遷到海旁的位置，都不會影響海濱公園的「休憩用地」用途地帶規劃。經商議後，委員 同意 項目 A1 至 A4 所涉的用地的用途地帶規劃恰當，無須修訂。

項目 B – 商業、消閒及與旅遊有關的用途

33. 部分委員提出以下的要點：

- (a) 他們支持於所涉用地發展商業、消閒及旅遊設施的意向以及善用碼頭用地，有關建議可為該區增添活力。申述人(R144)要求增加商業總樓面面積及放寬發展限制。有關要求應透過根據《城市規劃條例》第 16 條或第 12A 條提交規劃申請(連同相關技術影響評估)而予以處理；以及
- (b) 鑑於所涉用地的東北端有一列登岸梯級，因此分區計劃大綱圖訂明須設置 12 米闊的海濱長廊的規定未必能於該處落實。

34. 關於設置 12 米闊的海濱長廊，秘書表示分區計劃大綱圖的規定不會影響現有的登岸梯級。分區計劃大綱圖僅訂明日後發展須設置的海濱長廊的闊度，但並無規定其形式和設計(包括高度)。只要該 12 米闊的海濱長廊能保持整體闊度，長廊內的小型構築物可予容忍。

35. 委員普遍支持於所涉用地提供更多餐飲及旅遊設施，並認為增加總樓面面積以改裝碼頭的建議必須有技術評估支持，而有關評估應另行循規劃申請提交城規會考慮。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須就項目 B 作出修訂。

項目 C1 – 公營房屋

36. 儘管項目 C1 所涉用地劃為「住宅(甲類)5」地帶以興建公屋的建議獲得支持，但副主席認同部分申述人的意見，指當局應藉此機會考慮重建西環邨，以便受影響的西環邨居民可安置於擬議公屋發展。委員普遍同意有關意見，並認為應請香港房屋委員會(下稱「房委會」)研究可否藉此機會把項目 C1 所涉的公屋發展與重建西環邨一併進行。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須就項目 C1 作出修訂，而委員有關重建西環邨的意見應轉達房委會考慮。

項目 D1 及 E – 政府、機構或社區設施

37. 一名委員表示，現時沒有項目 D1 所涉的擬議學校發展的時間表資料。儘管該委員不反對項目 D1 所涉的「政府、機構或社區」的用途地帶區劃，但該委員指出，倘其他用地的土地用途安排有所改變而可能影響所涉用地的學校用途，則項目 D1 所涉用地的用途可能要重新制訂。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須就項目 E 作出修訂，而項目 D1 會於考慮項目 C2 及 C3 後再進一步商議。

項目 F(部分) – 道路/路口改善工程

38. 會上備悉，此項目主要涉及堅尼地城區的道路及路口改善工程。有關工程對改善加多近街及域多利道一帶的交通而言實有必要，以配合「建議的土地用途檢討方案」的擬議發展。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須就項目 F 作出修訂。

項目 E(部分)、J 及 M – 保育摩星嶺

39. 委員備悉，項目 E(部分)、J 及 M 的申述／意見主要關於保育摩星嶺區，而部分申述人／提意見人建議把摩星嶺區改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」或把該區劃為郊野公園以作保育。委員普遍認為，劃設郊野公園屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，而把摩星嶺劃為在一般推定下不宜進行發展的「綠化地帶」在規劃上實屬恰當。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須就項目 E(部分)、J 及 M 作出修訂。

其他建議

40. 委員備悉，部分申述人／提意見人曾提出其他建議，包括在以加多近街、域多利道及西寧街為界的地區內興建一幢社區綜合大樓及一條海濱長廊；重建西環邨；保留西寧街以東的地方作休憩用地或康樂用途；以及更改建築物高度限制。這些建議大致上已於處理個別修訂項目時作出考慮。經商議後，委員 同意 分區計劃大綱圖無須因應這些建議而作出修訂。

項目 C2 – 加多近街臨時花園的私人房屋

41. 部分委員提出以下要點：

- (a) 項目 C2 所涉的私人住宅發展將會提供約 600 至 700 個單位，但由於土地除污工程需時甚長，有關單位要到二零二七年／二零二八年才可使用。因此，該塊用地的擬議房屋發展未必有助於紓緩即時的房屋需求，但該區居民卻會永久失去加多近街臨時花園但卻沒有一個可替代的公園，因此而蒙受損失；
- (b) 由於政府已確定，倘加多近街臨時花園維持原狀，在該公園進行土地除污工程便沒有必要，而對公園使用者亦不會有任何即時的的健康危害，因此應考慮保留該用地現時的休憩用地用途；

- (c) 加多近街臨時花園已長期用作休憩用地服務該區的居民，應該保留作為堅尼地城這個樓宇高度密集區的歇息空間。當局應考慮其他增加房屋土地供應的替代方案，例如改劃對環境影響較少的市區邊緣地區合適的「綠化地帶」用地；
- (d) 堅尼地城的休憩用地供應不足。加多近街臨時花園可滿足該區居民的需要，特別是居於公園附近及鄰近安老院舍的長者；
- (e) 加多近街臨時花園植物茂密，有一大片翠綠草地，即使將之保留作為永久的休憩用地，亦應該按其現狀保留。這樣翠綠的公園在香港罕有，對該區居民亦十分珍貴；以及
- (f) 儘管不反對保留加多近街臨時花園，但部分申述人聲稱可利用樹根進行除污的成效存疑。由於加多近街臨時花園的樹木均為移植樹木，其根部一般會被修剪，因此不大可能長至地底 10 米深。利用植物修復法進行土地除污需要數十年才見效，而香港並無任何記錄可證明有關土地除污方法的成效。

42. 委員的共識是加多近街臨時花園應該保留作休憩用地用途，而該塊用地的「住宅(甲類)6」用途地帶須作修訂，以反映有關規劃意向。秘書借助實物投影機顯示一幅圖則，解釋加多近街臨時花園大部分地方在《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》上均劃為「休憩用地」地帶，而小部分則劃為「未決定用途」地帶。倘城規會決定保留加多近街臨時花園，大致上位於現時加多近街臨時花園範圍內的地方可改劃為「休憩用地」地帶。此舉不會影響連接加多近街與域多利道的擬議新道路以及擬議海濱公園。由於加多近街臨時花園以西的「住宅(甲類)6」地帶的餘下部分(地盤面積約 2 000 平方米)現時由一個垃圾收集站及一個臨時停車場佔用，委員可考慮該部分應否改劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 40 米(與分區計劃大綱圖上該部分現時的建築物高度限制相同)，以便日後用作「政府、機構或社區」用途，例如設置原本建議在該塊「住宅(甲類)6」用地闢設的安老院舍及其他社區設施。

43. 委員繼而討論加多近街臨時花園用地的改劃方案，以及進一步改善加多近街臨時花園與海旁之間的行人連接。部分委員認為，應考慮為加多近街臨時花園與日後的海濱公園提供更佳的行人連接，例如採用半低於地面的道路設計及在路面之上設置園景行人平台。一名委員亦建議，海濱公園應連接至毗鄰堅彌地城新海旁東面的已規劃休憩用地，以及就有關連接探討可否在懸臂式搭建物上設置步行道。

44. 經商議後，委員 同意 提出修訂，把項目 C2 的「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶，並保留該「政府、機構或社區」地帶的主水平基準上 40 米建築物高度限制；以及適當地修訂《註釋》及《說明書》以反映所建議的修訂。

項目 C3 – 私人房屋

45. 委員普遍認為該用地所劃的用途地帶恰當，能為私人房屋發展提供方便。儘管如此，由於須保留加多近街臨時花園，該塊用地的現有巴士總站無法在項目 C2 所涉的用地重置。委員備悉，政府須考慮其他重置安排，以及該用地的已規劃住宅發展只可在現有巴士總站重置後才能展開。經商議後，委員 同意 無須就項目 C3 作出修訂。

項目 D1 – 學校

46. 在考慮項目 C2 及 C3 時，委員亦簡單討論了騰出項目 D1 所涉的學校用地作其他用途的可能性。委員提出以下的初步構思：

- (a) 把加多近街臨時花園以西的新「政府、機構或社區」用地與項目 D1 所涉的「政府、機構或社區」用地合併，形成一塊大型住宅用地，藉善用土地而維持私人房屋供應，同時把連接加多近街及域多利道的擬議道路的走線，設置在加多近街臨時花園與新的房屋用地之間；以及
- (b) 視乎技術上是否可行，假設項目 C2 及 D1 所涉的發展取消而擬議新道路再無需要，可把項目 D1 所

涉的擬議學校發展與加多惠民道花園互換，以及把加多近街臨時花園向西面及北面擴展，形成一塊大型的休憩用地連接至海旁。

47. 委員備悉，這些重新安排的土地用途並未作詳細研究，可能會有相關的技術困難。另外，有關建議會影響其他不屬於這個分區計劃大綱圖修訂範圍的用地。為免令製圖程序複雜化，委員普遍同意，在沒有任何技術支援及公眾諮詢的情況下，不應推展該等用地互換建議。由於規劃是一個持續過程，隨着土地除污工程開展，規劃署可繼續為該區探討其他土地用途建議。

48. 經進一步商議後，城規會 備悉 申述編號 R1 至 R110、R111(部分)至 R142(部分)及 R4096(部分)表示支持的意見。城規會亦 決定接納／部分接納 申述編號 R111(部分)至 R142(部分)、R143、R146 至 R4095、R4096(部分)、R4097 至 R4837、R7613 及 R7614，並認為如上文第 44 段所述，應修訂 圖則，以順應申述／申述的部分內容。主席說，經修訂的分區計劃大綱圖會刊憲，為期三個星期，以供公眾提出進一步申述，城規會將根據條例考慮進一步申述(如有的話)。

49. 城規會 決定不接納 申述編號 R144、R145、R4838 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200、R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572，以及 R7574 至 R7612，理由如下：

- 「(a) 對《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》作出的修訂，是根據堅尼地城西部土地用途檢討的建議方案作出。建議方案是經考慮海旁規劃的規劃原則、房屋土地供應、休憩用地和政府、機構或社區設施的供應、具歷史價值的建築物和古樹名木的保育、技術可行性，以及兩輪土地用途檢討期間收到的公眾意見後制定的；

- (b) 政府已多管齊下，冀能在短中期內增加和加快房屋土地供應，因此須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及其周邊鄰近現有基礎設施的地帶。堅尼地城西部是其中一處在土地用途檢討中覓得作發展之用的土地；
- (c) 已進行交通、通風和視覺方面的技術評估和初步樹木調查，以確定建議方案在技術上是可行的。建議方案預料不會存在無法克服的技術問題；
- (d) 會有足夠的政府、機構或社區設施，以應付該區的規劃人口需要。此外，亦會增設新的行人設施，以改善通往該區(包括海濱)的交通，並會進行交通改善工程，以改善該區的交通情況；
- (e) 已適當地遵照法定及行政程序，徵詢公眾對修訂用途地帶的意見。展示大綱圖供公眾查閱和讓公眾提交申述及意見的規定，乃《城市規劃條例》訂明法定諮詢程序的一部分；

修訂項目 A 1

- (f) 在擬議海濱公園的詳細設計階段，仍有空間加入不同的設計要求，包括寵物公園和更多綠化設施；

修訂項目 B

- (g) 「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的總樓面面積及建築物高度限制，以及劃設闊 12 米的海濱長廊的規定是恰當的。此乃考慮到其重要的海旁位置、有關用地沿海岸線的現有環境和兩塊休憩用地要順利接合的需要；
- (h) 並無有力的理據支持修訂「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶《註釋》中的土地用途表及發展限制，以及放寬該用地的總樓面面積／建築物高度限制(限於 **R144**)；

修訂項目 C1

- (i) 在詳細設計階段再進行詳細的技術評估，以改善和善用行人道的風環境。闢設公眾泊車位和貨車泊車位，旨在解決該區泊車位不足的情況，從交通角度而言是可以接受的；

修訂項目 D1

- (j) 有需要興建擬議學校，以應付該區在教育上的需要。倘落實改善該區行人通道網的建議，往來附近住宅發展與學校用地會更為方便，公共交通設施亦會改善；

修訂項目 E

- (k) 有關用地用以重置域多利亞公眾殮房，以便闢設連貫的海濱長廊；

修訂項目 F

- (l) 須闢設新的通道和進行其他道路改善工程，以配合土地用途建議；以及

涉及其餘修訂項目的建議

- (m) 並無有力理據支持會令房屋土地供應減少的有關建議，其技術可行性尚待確實。」

50. 餘無別事，會議於上午十時四十七分結束。