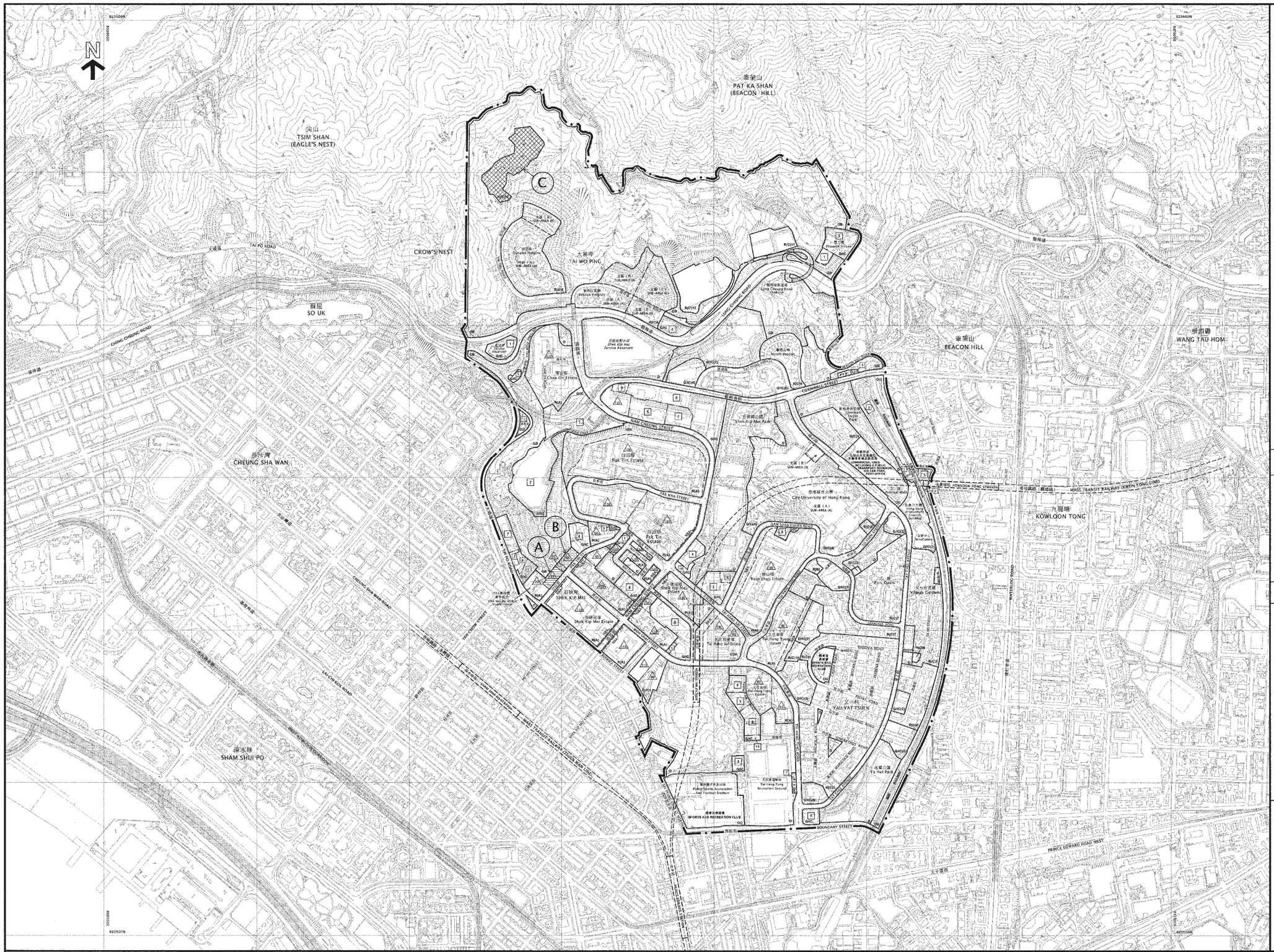


圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	MTR STATION	鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	120	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	8	最高建築物高度（樓層數目）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	APPROXIMATE AREA & % 大約面積及百分率 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	2.09	0.80	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	38.31	14.60	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	0.17	0.06	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	41.33	15.75	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	43.84	16.71	政府、機構或社區
OPEN SPACE	38.24	14.57	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	12.65	4.82	其他指定用途
GREEN BELT	58.23	22.19	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	27.56	10.50	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	262.41	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K4/27 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K4/27

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE		按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C		修訂項目 C 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2014年7月18日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K4/27 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K4/27 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 18 JULY 2014

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的石硤尾（九龍規劃區第 4 區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 4 - SHEK KIP MEI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE ~~1:5000~~ 比例尺
米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/K4/28

SCHEDULE OF AMENDMENTS TO THE APPROVED SHEK KIP MEI OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K4/27 MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)

I. Amendments to Matters shown on the Plan

Item A – Amending the building height restriction for the site to the southwest of the Pak Tin Street/Woh Chai Street junction from 30mPD to 55mPD.

Item B – Amending the building height restriction for the site to the northwest of the Pak Tin Street/Woh Chai Street junction from 30mPD to 60mPD.

Item C – Rezoning of a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" to "Residential (Group C)13".

II. Amendment to the Notes of the Plan

Amendment of the Remarks in the Notes for the "R(C)" zone to stipulate the gross floor area and building height restrictions for the "R(C)13" zone.

Town Planning Board

18 July 2014

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)對石硤尾分區計劃大綱核准圖編號S/K4/27所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 － 把位於白田街與窩仔街交界處西南面的用地的建築物高度限制，由主水平基準上30米修改為主水平基準上55米。

B項 － 把位於白田街與窩仔街交界處西北面的用地的建築物高度限制，由主水平基準上30米修改為主水平基準上60米。

C項 － 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以指明「住宅(丙類)13」地帶的總樓面面積及建築物高度限制。

2014年7月18日

城市規劃委員會

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified period for making comment on the representation. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
意見必須於指定對申述提出意見的期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關意見的文件（如有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810 或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The comment may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出意見的人士如以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文並備，否則本規劃許所需資料，則委員會可把有關意見視為不曾提出論。

1. Person Making This Comment (known as "Commenter" hereafter)
提出此份意見的人士（下稱「提意見人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

SHUM SIU HUNG

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Comment
意見詳情

Draft plan to which the comment relates 與意見相關的草圖	S/K4/27
Representation(s) to which the comment relates (please specify the representation number) 與意見相關的申述（請註明申述編號）	修訂 C 項

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Comment (Continued) (use separate sheet if necessary)
意見詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Detailed comments on the representation(s) mentioned above 對上述所提及的申述的意見詳情

見附件

FROM

TPB/R/S/K4/28-2

就石硤尾分區計劃大綱S/K4/27建議修C項 把延坪道北面一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶向城規會提交的意見：

香港城市規劃，都要跟從「規劃標準與準則」的規定，入面寫明「綠化地帶主要是保育已建設地區/市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。」（第十章 3.5.2 iv）

在綠化地帶建住屋，明顯是違反了「規劃標準與準則」的規定。這不是由一種用途改成另一種用途，而是由不可發展改成可以發展。這是政策上的重大改變，理應先得到市民的共識，例如甚麼情況下才可在綠化地帶發展？綠化地帶的寬度是否可以收窄？如果舉著解決住屋需求問題的旗幟，就可以在綠化地帶建屋，以同樣理由，在郊野公園建屋又是否可以？住屋是重大公眾利益，在維多利亞港填海建住屋又是否講得通？無規矩不成方圓，如要在綠化地帶建屋，請先取得社會共識，再修「規劃標準與準則」，否則整本準則將形同廢紙，香港的城市規劃將再無規矩可言。

沈少雄
2014年7月24日

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the comment. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同意見一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Commenter" /Authorized Agent* 「提意見人」/獲授權代理人*

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 24.7.2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this comment which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這份意見，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "commenter" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求。其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate *. 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

✓ at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/K4/28-13
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料以中英文兩種為佳。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

卓德誠 深水埗區議員

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

Form No. S6 表格第 S 6 號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

致城市規劃委員會
申述詳情:
石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28
反對 C 項：把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶
理由:

<u>生態保育價值</u>

1. 該幅綠化地連接針山、鷹巢山、畢架山、金山及獅子山。據居民提供的照片，這塊綠化地帶，除樹木外，還有不少動物如猴子、野豬、雀鳥、麻鷹、蜻蜓、青蛙、蛇及螢火虫等在這一帶綠化地帶生活，是一個有系統及極富保育價值的生態環境系統。並非如規劃署所提出，這個改劃只會影響300棵常見的本地品種的樹木，破壞了這部份的綠化地帶，會使這個生態系統內的動物失去棲息地。這並非日後發展商補種樹木可以補償的。可見這幅綠化地帶，並非如規劃署所提述的保育價值較低的綠化地。反之，這是一幅極具保育價值的綠化地。

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

卓德誠

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 * .....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 16/9/2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate — * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 「✓」 at the appropriate box — 請在不適用的項目填寫「不適用」 請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第 4 及第 5 部分

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/K4/28-19
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出。填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓，電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

蔡寶山

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

50

Form No. S6 表格第 S 6 號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Part 3 (Continued) 第3部分（續）

附頁

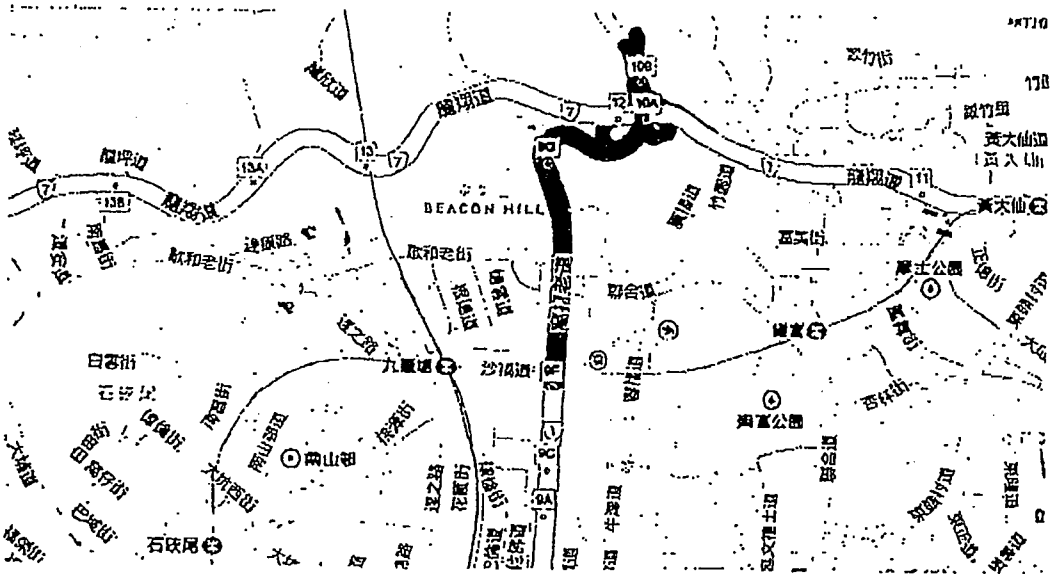
致城市規劃委員會
申述詳情:
石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/28
反對C 項：把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類) 13」地帶
理由:

1. 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目C位於延坪道最北端，對外交通主要經延坪道連接龍坪道再通往南昌街及歌和老街交界路口。政府計畫在項目C興建約980單位，令龍翔道以北的大窩坪區的居住單位數目，由現有的1234，增加至約2214，增幅達到79.4%。居民人口會由現時不到5000 人，增至接近 9000人。如此大規模新增人口必定會加劇大窩坪及南昌街及歌和老街路口的交通擠塞的問題，以致當區居民及附近道路主幹線的道路使用人士，長期面對嚴峻的交通擠塞問題。

2. 實際上，除了項目C外，同期附近地區的發展項目，還有龍翔道發展項目1和2及白田邨重建項目，因此這4個發展項目的累積性影響將令該區人口保守估計增加約15000人。明顯地，如此龐大的人口增加，無可避免地會引起相應的車流量增加，令南昌街及歌和老街嚴峻的交通擠塞進一步惡化。

3. 南昌街及歌和老街路口是南昌街、大埔道、龍翔道及歌和老街的重要交通的樞紐。在繁忙時段，歌和老街西行方向明顯地已經擠塞及出現長車龍，而政府提供的交通資料亦說明 **南昌街及歌和老街路口的預留容車量只餘下11 %，**證明現時交通擠塞情況已是嚴峻。歌和老街向東通往窩打老道及聯合道，南向通往達之路，是連接東九龍、九龍塘、筆架山、又一邨、深水埗及西九龍等區的主要地區交通幹線(見下圖)。假如在主要路口出現嚴重交通擠塞對各區的居民將會是災難性的情況。

(接連歌和老街的交通道路圖)



4. 在2014年 9月 2 日 深水埗區議會會議上，運輸署認為現時使用南昌街及歌和老街路口的交通大部份來自區外，新發展項目產生的車流量估計只有數十架次，不會對未來路口的車流量有重要影響。這種推論是嚴重錯判未來的交通情況。政府採用限制提供車位數量理論上壓低增加車流量是不合理，也不會見效。如發展項目的車位不足，居民出入屋苑，仍要使用其他的交通工具，如的士、校車等，所以一定會吸引外來（Attracted）的車輛，車流量會相應大增，整體增加車流量還是維持在應有水準，不會被政府一廂情願的限制車位數目的假設而改變。

5. 面對如此嚴峻的交通情況，政府相關部門並沒有提出切實可行的解決方案，而只是拋出一個將南昌街北行原有2線改3線的簡單方案，對現時歌和老街西行方向更嚴重的交通擠塞情況置之不理。從現場的觀察及記錄，現場路口交通燈號控制路口，操作週期時間 (Cycle Time) 應該是 120 秒, 分配大概如下:

   a) 南昌街北行方向 約 21-23 秒 b) 歌和老街西行方向約 22-30 秒
   c) 從大埔道往東方向 約 38-41 秒 d) 南昌街南行方向 約 12-19 秒

現場顯示南昌街北行的最長通車時間雖然只有23 秒 (比歌和老街西行方向的30 秒少), 但交通情況並非最嚴峻、也無出現長車龍，不應該是優先需要改善的路口。歌和老街西行方向明顯比較擠逼及出現長車龍，應該優先考慮進行改善工程。政府**選擇較易進行的南昌街北行方向2線改為3 線**，而不處理難度高但有逼切性的歌和老街西行路口改善，**是迴避主要問題**，不能真正有效解決該路口面對的交通擠塞問題。

6. 政府發佈南昌街及歌和老街交界路口於 2029 年的估算預留容車量是 0.46%，因此認爲可以應付至 2029 年的需求，這種推論是不專業、不全面及有隱瞞事實之嫌。預留容車量只餘下 0.46% 是非常嚴峻的交通情況。從現時繁忙時段預留容車量餘下 11 % 時已經出現長車龍及交通擠塞，可以推斷預留容車量只餘下 0.46% 或飽和之前，南昌街及歌和老街路口的交通已達到災難性的擠塞情況。我們絕對不能接受政府這種不負責任的推論及立場。

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevent plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature 簽署 [signature]

"Representer" / Authorized Agent" 「申述人」/ 獲授權代理人」

蔡賀山

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKIA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及簽署（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布載有申述人姓名的申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Part 4 and 5 第4及第5部分

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

秦寶山

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》 修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

207

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申 述 詳 情 （續）（如 有 需 要，請 另 頁 說 明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》 修訂項目 C	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

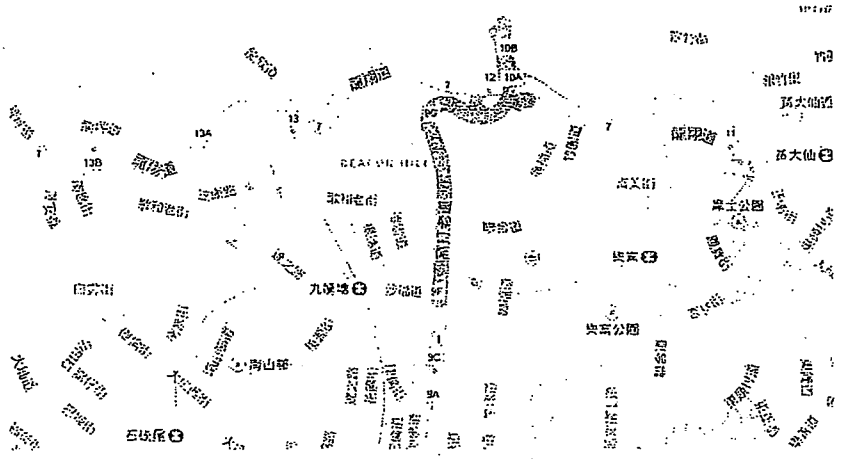
致城市規劃委員會
申述詳情:
石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28
反對 C 項 : 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為 「住宅（丙類）13」地帶
理由:

1. 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 位於延坪道最北端，對外交通主要經延坪道連接龍坪道再通往南昌街及歌和老街交界路口。 政府計畫在項目 C 興建約 980 單位，令龍翔道以北的大窩坪區的居住單位數目， 由現有的 1234，增加至約 2214，增幅達到 79.4 %。 居民人口會由現時不到 5000 人，增至接近 9000 人。 如此大規模新增人口必定會加劇大窩坪及南昌街及歌和老街路口的交通擠塞的問題，以致當區居民及附近道路主幹線的道路使用人士，長期面對嚴峻的交通擠塞問題。

2. 實際上，除了項目 C 外，同期附近地區的發展項目，還有龍翔道發展項目 1 和 2 及白田邨重建項目，因此這 4 個發展項目的累積性影響將令該區人口保守估計增加約 15000 人。明顯地，如此龐大的人口增加，無可避免地會引起相應的車流量增加，令南昌街及歌和老街嚴峻的交通擠塞進一步惡化。

3. 南昌街及歌和老街路口是南昌街、大埔道、龍翔道及歌和老街的重要交通的樞紐。在繁忙時段，歌和老街西行方向明顯地已經擠逼及出現長車龍，而政府提供的交通資料亦說明 南昌街及歌和老街路口的預留容車量只餘下 11 %，證明現時交通擠塞情況已是嚴峻。歌和老街向東通往窩打老道及聯合道，南向通往達之路，是連接東九龍、九龍塘、筆架山、又一邨、深水埗及西九龍等區的主要地區交通幹線(見下圖)。假如在主要路口出現嚴重交通擠塞對各區的居民將會是災難性的情況。

(接連歌和老街的交通道路圖)



4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

秦寶山 ..... 沙田區議員 .....

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Form No. S6 表格第S 6號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/K4/28-20
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文參備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

吳美

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

Form No. S6 表格第 S 6號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/28》修訂項目 C	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何建議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

致 城市規劃委員會

申述詳情:

附頁

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28

反對 C 項 : 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為 「住宅 (丙類) 13」地帶

理由:

<u>違返綠化地帶的規劃原意</u>

1. 據規劃署的 < 香港規劃標準與準則 > (Hong Kong Planning Standards and Guidelines) 第十章: 自然保育及文物保護對綠化地帶(Green Belt)的定義, 功能及保護準則, 都有明確的規定。 其中第 3.5.2(iv) 段有以下說明:
< 綠化地帶 >: 主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

據上述標準及準則，綠化地帶是「保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限」，**<u>所以綠化地帶必然是在已建設地區邊緣及接近市區。</u>**規劃署卻以這幅綠化地帶位於已建設地區邊緣及接近市區，作為申請改劃的重要理據。規劃署不應以施政報告的準則來凌駕其所訂立的規劃標準及準則。

2. 這塊綠化地帶是在整塊綠化地帶的其中一部份，三面被針山、筆架山及鷹巢山所包圍，鄰近鷹巢山自然教育徑，東接獅子山山脈,向西連接金山郊野公園，形成一道沿龍翔道以北的環保綠化帶，是一大片有系統及極富保育價值的生態環境系統。破壞了這部份綠化地帶的生態系統，亦會影響了鷹巢山及獅子山一帶的自然生態系統。是整幅綠化地帶中不可分割的一部份。規劃署的文件指出這幅綠化地距獅子山郊野公園最近的距離只有 70 米，非常貼近郊野公園。當日後動土發展時，規劃署亦沒有提出足夠的措施，防止任何臨時或永久的建設，如擋土牆等會超越改劃土地的面積，進一步入侵郊野公園的範圍。如批准改劃，**<u>完全違返綠化地帶作為天然屏障，以防止市區式發展滲入.....及作為市區近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。</u>**這幅綠化帶對上述的郊野具有極為重要的緩衝及保育作用，並非如規劃署所言是緩衝較低的綠化地帶。

3. 此外，城市規劃委員會對任何將綠化地帶中的土地改為房屋用途的申請，也有嚴格要求。其中 TPB-PGNo.10 < 根據城市規劃條例第 16 節申請綠化地帶中土地改為房屋用途的準則> (以下簡稱 TPB – PG No.10) 第 2b 有以下說明:
2b - "An application for new development in a "GB" zone will only be considered in exceptional circumstances and must be justified with very strong planning grounds.....a plot ratio up to 0.4 for residential development may be permitted."

4. 但規劃署不但沒有依從上述的規劃準則，只反覆說這綠化地帶在改劃後便不受上述準則所限制。明顯倒果為因，完全是錯在起步點。規劃署在向城規會提交申請時，這塊土地的用途仍是綠化地帶，所以不應假設城規會已批准其改變用途的申請，而提出這個改劃申請，興建一個地積比率 2.88 的私人住宅發展項目。

Form No. S6 表格第S 6號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... 吳美

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

吳美

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate * 刪除云不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第4及第5部分

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	=R20
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出。填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓，電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾坪路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文並備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)
吳美

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation 申述詳情	
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

59

Form No. S6 表格第 S 6 號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

致城市規劃委員會

詳情:

附頁

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28

反對 C 項 : 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為 「住宅 (丙類) 13」地帶

理由:

<u>還返綠化地帶的規劃原意</u>

1. 據規劃署的 < 香港規劃標準與準則 > (Hong Kong Planning Standards and Guidelines) 第十章: 自然保育及文物保護對綠化地帶(Green Belt)的定義, 功能及保護準則, 都有明確的規定。 其中第 3.5.2(iv) 段有以下說明:
< 綠化地帶 >: 主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

據上述標準及準則，綠化地帶是「保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限」，**<u>所以綠化地帶必然是在已建設地區邊緣及接近市區。</u>**規劃署卻以這幅綠化地帶位於已建設地區邊緣及接近市區，作為申請改劃的重要理據。規劃署不應以施政報告的準則來凌駕其所訂立的規劃標準及準則。

2. 這塊綠化地帶是在整塊綠化地帶的其中一部份，三面被針山、筆架山及鷹巢山所包圍，鄰近鷹巢山自然教育徑，東接獅子山山脈,向西連接金山郊野公園，形成一道沿龍翔道以北的環保綠化帶，是一大片有系統及極富保育價值的生態環境系統。破壞了這部份綠化地帶的生態系統，亦會影響了鷹巢山及獅子山一帶的自然生態系統。是整幅綠化地帶中不可分割的一部份。規劃署的文件指出這幅綠化地距獅子山郊野公園最近的距離只有 70 米，非常貼近郊野公園。當日後動土發展時，規劃署亦沒有提出足夠的措施，防止任何臨時或永久的建設，如擋土牆等會超越改劃土地的面積，進一步入侵郊野公園的範圍。如批准改劃，**<u>完全違返綠化地帶作為天然屏障，以防止市區式發展滲入.....及作為市區近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。</u>**這幅綠化帶對上述的郊野具有極為重要的緩衝及保育作用，並非如規劃署所言是緩衝較低的綠化地帶。

3. 此外，城市規劃委員會對任何將綠化地帶中的土地改為房屋用途的申請, 也有嚴格要求。其中 TPB-PGNo.10 < 根據城市規劃條例第 16 節申請綠化地帶中土地改為房屋用途的準則> (以下簡稱 TPB – PG No.10) 第 2b 有以下說明:
2b - "An application for new development in a "GB" zone will only be considered in exceptional circumstances and must be justified with very strong planning grounds.....a plot ratio up to 0.4 for residential development may be permitted."

4. 但規劃署不但沒有依從上述的規劃準則，只反覆說這綠化地帶在改劃後便不受上述準則所限制。明顯倒果為因，完全是錯在起步點。規劃署在向城規會提交申請時，這塊土地的用途仍是綠化地帶，所以不應假設城規會已批准其改變用途的申請，而提出這個改劃申請，興建一個地積比率 2.88 的私人住宅發展項目。

Form No. S6 表格第S 6號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... 吳美

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求。其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第4及第5部分

Form No. S6 表格第S 6號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 備案編號	TPB/R/S/K4/28-21
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出。填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文並用。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

衛煥南

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人（如適用）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

Form No. S6 表格第 S 6 號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary) 申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）		
Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由		
Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/28》 修訂項目 C 提交反對申述	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details. 對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。		

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Part 3 (Continued) 第3部分（續）

附頁

致城市規劃委員會
申述詳情:
石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/28
反對C 項：把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類) 13」地帶
理由:

沒有依據法理常規，展開咨詢

1. 發展局在2014年初在未做任何地區咨詢及取得城規會的批准的情況下，已將延坪道北面的一塊綠化地帶的用地加入2015年的實地表中，改為住宅用途。造成既定事實才進行咨詢，不是一個應有的咨詢程序。

2. 另一方面，有關政府部門沒有依據法理常規，先向區議會及地區持份者提交具體的資料及作出充份的咨詢，取得區議會及地區持份者的共識後，方可提交城規會作公眾的咨詢。而不是現時只提供片面的資料及政府單方面的評估、出席兩次區議會會議及一次會見居民便當做了咨詢。現時的情況是沒有真正展開地區咨詢，便直接提交城規會。

3. 深水埗區議會在2014年2月25日才收到規劃處提交深水埗區議會的有關討論文件(連地圖只得三頁紙)，並於3月4日的區議會會議上徵詢深水埗區議會各議員的意見。

4. 期間深水埗區議會收到帝景峰業主委員會及畢架山花園業主立案法團的意見，均表示這個改劃的土地接近兩個屋苑，對居民的生活、交通及居住環境影響深遠，而帝景峰的後山坡更接連這塊綠化地帶，所以該屋苑的居民更特別關注斜坡的安全。但如此重大的規劃，有關部門對因此帶來的影響，只提出沒有構成負面影響，卻未有提供足夠的資料及向受影響的居民作出廣泛的咨詢。

5. 在3月4日的區議會上，多位區議員也指出規劃署提交予區議會的文件資料不足，如沒有就這個改劃對交通、環境、通風及各方面的影響提交具體的報告，亦欠缺地區咨詢。故通過一項臨時動議，要求政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓深水埗區議會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。

6. 政府官員在4月15日分別應帝景峰業委會及畢架山花園業主立案法團的要求，到屋苑解釋是項改劃的影響及評估報告。但當

天有關部門並沒有提供任何具及進一步的資料。這並非一個有效的咨詢。期間，有不少居民及業委會也向各部門查詢各方面的資料及報告，但政府仍以擠牙膏的方式提供片面的資料。

7. 區議會在5月19日的區議會會議上已通過兩項臨時動議，要求「政府必須有各項周詳方案及實際評估報告後，並向受影響居民充份咨詢和聽取意見,提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，.....本會反對將此項目提交城規會」。區議會是明確地表明反對規劃署將此改劃提交城規會審議。

8. 據以上的資料，足證規劃署並沒有依法理常規，向區議會及地區持份者展開真正的咨詢，便提交城規會，是違返一貫的做法，使區議會不能發揮議會應有的功能。

Form No. S6 表格第S 6號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

衛煥雨

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of
☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以規劃（城市規劃條例）及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第4及第5部分

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	TPB/R/S/K4/28-22
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出。填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓，電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / ~~夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構~~ *)

馮檢基

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C 提交反對申述

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

58

Form No. S6 表格第 S 6 號

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由		
Subject matters[@] 有關事項[@]	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》修訂項目 C	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	詳見附頁
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

致城市規劃委員會

附頁

申述詳情:

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28

反對C 項 : 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為 「住宅 (丙類) 13」地帶

理由:

規劃署咨詢不足

1. 發展局在 2014 年初在未做任何地區咨詢及取得城規會的批准的情況下將延坪道北面的一塊綠化地帶的用地加入 2015 年的賣地表中，改為住宅用途; 不是一個應有的咨詢程序。

2. 另一方面，有關政府部門現時只提供片面的資料及政府單方面的評估、出席兩次區議會會議及一次會見居民，便直接提交城規會;並沒有真正展開地區咨詢，取得區議會及地區持份者的共識：

深水埗區議會在 2014 年 2 月 25 日才收到規劃處提交深水埗區議會的有關討論文件(連地圖只得三頁紙)，並於 3 月 4 日的區議會會議上徵詢深水埗區議會各議員的意見。期間深水埗區議會收到帝景峰業主委員會及畢架山花園業主立案法團的意見，均表示這個改劃的土地接近兩個屋苑，對居民的生活、交通及居住環境影響深遠，而帝景峰的後山坡更接連這塊綠化地帶，所以該屋苑的居民更特別關注斜坡的安全。但如此重大的規劃，有關部門對因此帶來的影響，只提出沒有構成負面影響，卻未有提供足夠的資料及向受影響的居民作出廣泛的咨詢。

在3月4日的區議會上，多位區議員也指出規劃署提交予區議會的文件資料不足，如沒有就這個改劃對交通、環境、通風及各方面的影響提交具體的報告，亦欠缺地區咨詢。故通過一項臨時動議，要求政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓深水埗區議會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。

政府官員在4月15日分別應帝景峰業委會及畢架山花園業主立案法團的要求，到屋苑解釋是項改劃的影響及評估報告。但當天有關部門並沒有提供任何具及進一步的資料。這並非一個有效的咨詢。期間，有不少居民及業委會也向各部門查詢各方面的資料及報告，但政府仍以擠牙膏的方式提供片面的資料。

區議會在5月19日的區議會會議上已通過兩項臨時動議，要求「政府必須有各項周詳方案及實際評估報告後，並向受影響居民充份咨詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，……本會反對將此項目提交城規會」。 **區議會是明確地表明反對規劃署將此改劃提交城規會審議。**

據以上的資料，足證規劃署並沒有向區議會及地區持份者展開真正的咨詢，便提交城規會，是違返一貫的做法，使區議會不能發揮議會應有的功能。

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

馮檢基

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員* of
☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求。其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」at the appropriate box

* 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第4及第5部分

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (~~Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/~~Organization* ~~先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 /~~ 機構 *)

THE OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
帝景峰業主委員會

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (~~Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/~~Organization* ~~先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 /~~ 機構 *)

CENTRE FOR ENVIRONMENTAL POLICY AND RESOURCE MANAGEMENT
環境政策與資源管理研究中心

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

RECEIVED
2014 SEP 17 P 12:22
TOWN PLANNING BOARD

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

Form No. S6
表格第S 6號

REPRESENTATION RELATING TO DRAFT PLAN UNDER SECTION 6(1) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》（第131章）第6(1)條就草圖作出申述

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申 述 詳 情 （續）（如 有 需 要，請 另 頁 說 明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
AMENDMENT ITEM C 修訂項目C項	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	PLEASE REFER TO THE ATTACHED OBJECTION STATEMENT 請參閱附上的反對申述書
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

PLEASE REFER TO THE ATTACHED OBJECTION STATEMENT
請參閱附上的反對申述書

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

PLEASE REFER TO THE ATTACHED OBJECTION STATEMENT

請參閱附上的反對申述書

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

JOANNA LEE

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

~~"Representer"~~ /Authorized Agent*

~~「申述人」~~ / 獲授權代理人 *

DEPUTY DIRECTOR

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☑ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 CENTRE FOR ENVIRONMENTAL POLICY AND RESOURCE MANAGEMENT 環境政策與資源管理研究中心

Company/Organization Name and Chop (if applicable)

公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

香港中文大學 環境政策與資源管理研究中心 CENTRE FOR ENVIRONMENTAL POLICY AND RESOURCE MANAGEMENT THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

Date 日期 15/9/2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港中文大學

SHATIN · NT · HONG KONG TEL : (852) 3943 6643 FAX : (852) 2603 5174
E-MAIL: ceprm@cuhk.edu.hk 香港 新界 沙田 · 電話 : (八五二) 三九四三 六六四三

Centre for Environmental Policy and Resource Management 環境政策與資源管理研究中心

Secretary, Town Planning Board,
15/F., North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point, Hong Kong.

16 September 2014

Dear Sir/Madam

Representation to the Draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28

Enclosed please find the duly completed Form No. S6 in respect of the captioned and 90 copies of the Supporting Documents for your necessary action. In addition, a copy each of the authorization letter signed by the Representer and a duly completed Particulars of "Representer" and Authorized Agent are enclosed in this Submission.

Yours faithfully
For and on behalf of
Centre for Environmental Policy and Resource Management

Joanna Lee
Deputy Director, CEPRM
The Chinese University of Hong Kong

RECEIVED
2014 SEP 17 P 12: 22
TOWN PLANNING BOARD

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

Date: 1 September 2014

Centre for Environmental Policy and Resource Management
The Chinese University of Hong Kong
Sha Tin, New Territories
Hong Kong

Attn.: Dr Joanna Lee

Dear Madam

Objection to Amendment Item C
In Respect of the Draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28

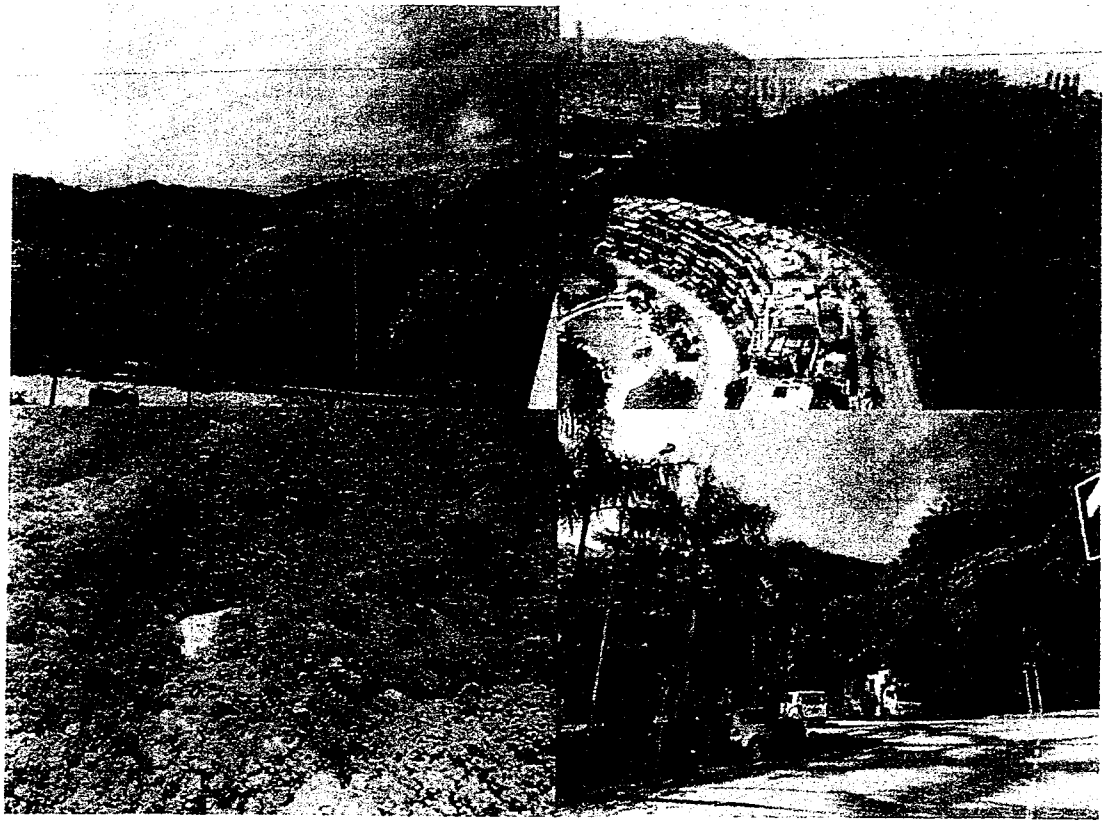
We hereby authorize Centre for Environmental Policy and Resource Management (CEPRM) to prepare and submit the captioned Representation on our behalf. CEPRM is authorized to liaise, correspond and attend meetings with all relevant Government Departments and other bodies in respect of this Representation.

Yours faithfully
For and on behalf of
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS

Peter Chan
Chairman

RECEIVED
2014 SEP 11 P 12: 22
TOWN PLANNING BOARD

就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》
修訂項目 C 提交反對申述



香港中文大學環境政策與資源管理研究中心

目錄

行政摘要

Executive Summary

第一章　引言

第二章　延坪道北面「綠化地帶」的現況

2.1 生境價值高的成熟樹林

2.2 鄰近郊野公園的重要緩衝地帶

2.3 重要的景觀保育及改良地帶

2.4 北九龍山脈的山脊線

2.5 「綠化地帶」的規劃用途

第三章　申述性質及理由

3.1 保育、康樂及緩衝功能非其他綠化地所能取替

3.2 違反《生物多樣性公約》及低估「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性

3.3 不符合「綠化地帶」的檢討準則

3.4 改劃「綠化地帶」申請的不良先例

3.5 缺乏諮詢及遭區議會和當地居民反對

3.6 造成不能接受的交通影響

3.7 造成不能接受的生態影響

3.8 造成不能接受的環境影響

3.9 安全隱憂

3.10 可選用其他覓地方法

第四章　建議修訂

第五章　總結

附錄一：歷年大窩坪「綠化地帶」的規劃意向。

附錄二：歷年否決改劃「綠化地帶」作住宅發展的原因統計。

附錄三：帝景峰業委會致發展局信函。

附錄四：改劃深水埗綠化地帶為住宅發展的社區意見調查。

附錄五：交通調查及估算。

附錄六：大窩坪「綠化地帶」的生物圖片概覽。

行政摘要

城市規劃委員會（「城規會」）於 2014 年 7 月 18 日展示新修訂的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》，修訂項目 C 將延坪道北面的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶。「帝景峰業主委員會」就上述修訂項目提出反對，建議還原該幅用地為「綠化地帶」。

延坪道北面「綠化地帶」（修訂項目 C 地盤）是一片生境價值高的成熟樹林。除了植物品種豐富外，地盤內的小溪發現了一些青蛙類的蝌蚪及成體（如小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙和沼蛙等），是很多水生生物如蜻蜓及青蛙的繁殖及棲息地。此外，延坪道北面「綠化地帶」地理位置獨特，屬於北九龍山脈的山麓部份，並形成了龍翔道以北的連綿綠化帶，因此是鄰近的獅子山郊野公園及鷹巢山自然教育徑的重要緩衝地帶。與此同時，這片「綠化地帶」位處《都會計劃檢討第二階段研究及相關的九龍建築物密度研究檢討》（《都會計劃》）中的「景觀保育及改良地帶」及鄰近「需要保存在遠眺下的主要山脊線」，由此反映了這片「綠化地帶」發揮著重要的景觀保育功能。這片山坡一直以來都被政府劃定為「綠化地帶」，讓其自我復修和發揮作爲緩衝地帶的重要功能，從而保護鄰近的郊野公園免受發展危害。

然而，政府沒有提供足夠理據及資料證明 1) 該綠化用地已喪失「綠化地帶」的特質和功能（即不再適合被劃為「綠化地帶」）以及 2)該綠化用地適合被改劃為住宅（丙類）地帶。政府必須在「前者成立」的前設下，才可討論該幅土地的其它用途。本申述書將從兩大方向反對修訂項目 C。第一，延坪道北面山坡仍然具有「綠化地帶」的特質與功能，將之改劃作其他用途並不恰當。第二，改劃作住宅發展並非合適的用途，發展會帶來負面影響。反對修訂項目 C 的理據共有 10 項：

（1） 保育、康樂及緩衝功能非其他綠化地所能取代

自寮屋清拆後，政府決定將修訂項目 C 地盤規劃為「綠化地帶」，旨在讓該地自我復修以求回復舊貌，跟毗鄰郊野公園相輔相成，這個「復修」的歷史責任是不容忽視的。明顯地，它的規劃意向與帝景峰地盤的發展意向（清拆寮屋後被劃為住宅用地）截然不同。經過二十多年來復修，它已成爲一片茂密樹林，是很多生物（如小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙、沼蛙、蝴蝶、雀鳥、松鼠、猴子、野豬、蛇、及蜥蜴等）的活動範圍、繁殖及棲息地，並發揮著保護毗鄰獅子山郊野公園的緩衝作用，非其他綠化地所能取代。延坪道北面的「綠化地帶」作爲深水埗罕有的大片綠化地，不僅為當區居民提供靜態康樂用途，遠及黃大仙、慈雲山、荃灣的市民也會到此行山。根據一項社區問卷調查的結果顯示，大窩坪附近的居民認爲延坪道北面的「綠化地帶」發揮著保育、緩衝和康樂的功能，而且主流意見也是要保留該「綠化地帶」，不贊同改劃部份用地作住宅發展。

（2） 違反《生物多樣性公約》及低估「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性

延坪道北面的「綠化地帶」與獅子山郊野公園的最短距離僅約 66 米，屬於獅子山郊野公園這個保護區域的鄰接地區。根據《生物多樣性公約》第 8(e)條「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」的涵義，改劃延坪道北面「綠化地帶」用地的做法正違反《公約》的精神。此外，該「綠化地帶」能作為郊野公園與市區之間的過渡區，緩解動物與人類之間的生活矛盾。

（3） 不符合「綠化地帶」的檢討準則

延坪道北面的「綠化地帶」是一片長滿天然樹木的翠綠山坡，是區內重要的天然屏障和翠綠背景，故此不符合第一階段檢討準則中「沒有植被、荒廢、已平整的綠化地帶」。雖然其位處已建設用地（帝景峰）的邊緣，但與此同時該「綠化地帶」毗鄰獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑；而且雖則延坪道北面的「綠化地帶」鄰近現有交通基建，但實際上附近的交通基建將近飽和，零售設施缺乏，社區設施亦不能再負荷

額外 980 戶的人口。由此可見，這是一幅緩衝和保育價值高的「綠化地帶」，並不符合第二階段檢討準則。

（4） 改劃「綠化地帶」申請的不良先例

歷年來(1997-2014)改劃「綠化地帶」作私人住宅發展的累積申請個案只有 37 宗，可見私人業主明白到「綠化地帶」的規劃意向是不准進行發展的。在這些申請中，大部份申請(30 宗)遭否決，否決率平均高達 81.08%。這反映了城規會一向嚴謹審批改劃「綠化地帶」作住宅發展的申請，以免開啓發展「綠化地帶」的「不良先例」。

（5） 缺乏諮詢及遭區議會和當地居民反對

政府沒有主動進行全面的地區諮詢，亦沒有尊重區議會要求「政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃有關土地呈交城規會審議」的意見，匆匆把項目提交城規會。實際上，政府向公衆和區議員所發放的資料既不全面也不齊全，隻字不提很多重要的考慮因素(譬如地盤內的生物、交通流量/數據等)。而區議會亦因政府提供的資料不足而通過反對改劃延坪道北面「綠化地帶」的動議。

（6） 造成不能接受的交通影響

大窩坪的主要道路將近飽和，並不能應付新增人口的交通需求。根據發展局所提供的資料顯示，大窩坪的主要交通要道南昌街及歌和老街交界路口預留容車量為 11%（上午）和 28%（下午），而 2029 年的預留容車量將只剩下 0.46%（上午）和 8.33%（下午）；至於延坪道及龍坪道交界路口，其現時的車流量已達設計流量的 26%（上午）和 11%（下午），而到 2029 年則分別增至 35%（上午）和 14%（下午）。此外，除了大窩坪發展項目外，同期還有龍翔道發展項目 1 和 2 及白田邨重建項目，可見，未來該區新增人口必定會加劇大窩坪長期交通擠塞的問題。

（7） 造成不能接受的生態影響

大窩坪「綠化地帶」的林底生境不錯，有機會成爲具較高生態價值的次生林。由於地盤內仍有小支流流經，加上其水質良好，成爲很多水生生物的繁殖地。除此之外，該片「綠化地帶」內也是很多鳥類和哺乳類動物（如猴子和野豬）的活動範圍和棲息地。由此可見，大窩坪「綠化地帶」物種豐富，發展將造成不可彌補的生態損失。大窩坪於 60 年代已遭受第一次寮屋發展的破壞，自寮屋清拆後被劃為「綠化地帶」復修至如今這片茂密山林。修訂項目 C 等同允許第二次破壞，令這復修成果毀於一旦。

（8） 造成不能接受的環境影響

延坪道北面的「綠化地帶」有助舒緩日益嚴重的空氣污染，若改劃作為住宅發展會為居民的居住環境與生活質素帶來負面影響。由於該「綠化地帶」位處山坡，地盤平整工程的施工地盤很大可能大於 2.04 公頃，以致所需砍伐的樹木數量多於估算的 300 棵。為有效減低山泥傾瀉發生的機會，工程地盤也要開發到更高的位置，縮短與郊野公園的距離，造成更大的環境影響。此外，建築過程中勢必對地盤內的小溪造成不可挽回的水質污染。

（9） 安全隱憂

由於大窩坪山坡遍佈大石而地盤平整又需要進行爆石等工程，再加上地盤接近民居，因此在建築過程中必定會對附近居民構成危險，緩解措施未必能確保絕對的人身安全。而由於帝景峰後座曾有兩處地方於 2004 年塌方，大窩坪不穩定的山體對建築工程亦帶來技術上困難及安全隱憂。在住宅落成之後，由於動物（如猴子及野豬）的覓食及活動範圍與居民的生活環境過於接近，無疑會構成不便與安全威脅。

（10）可選用其他覓地方法

主流意見均認爲政府應加以善用棕土及重建工廈和空置的政府、機構/社區用地，來增加房屋供應。在仍有其他可選用的覓地方法下，是不應發展「綠化地帶」。

在土地利用規劃上，「綠化地帶」具有其它土地用途不能取代的功能，「綠化地帶」是被假定為「不准作任何形式的發展」，不論對土地的需求如何殷切，亦不能隨意改劃「綠化地帶」，作揣針式的住宅發展。政府現時進行全港性「綠化地帶」檢討以尋求具潛力改劃作發展用途的綠化地，改變了沿用的「綠化地帶」的規劃意向，這種規劃政策的轉變需要作深入研究及充分諮詢，才可落實執行。

基於主流民意反對改劃「綠化地帶」作住宅發展，加上政府所提出的理據不足夠證明該「綠化地帶」已喪失其功能與特質，而其在規條遵從、影響評估、諮詢工作和調查研究等方面存在很多漏洞和不足，本申述書重申反對將延坪道北面的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶；並建議還原修訂項目 C 為「綠化地帶」，讓其慢慢復修至具較高生態價值的林地，並繼續發揮保育、緩衝及靜態康樂的功能。

Executive Summary

On 18 July 2014, the Town Planning Board ("TPB") exhibited the draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28, incorporating Amendment Item C to rezone a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" ("GB") to "Residential (Group C) 13" ("R(C)13") for public inspection. The Owners' Committee of Dynasty Heights objects to the Amendment Item C and propose to revert the site back to "GB" zoning.

The "GB" site to the north of Yin Ping Road (the site of Amendment Item C) is mature woodland with high habitat value. Apart from its richness on plant species, tadpoles and adults of some frog species (for example, *Quasipaa exilispinosa*, *Limnonectes fujianensis*, *Polypedates megacephalus* and *Hylarana guentheri*) are found in a tributary flowing across the site. The site is therefore a breeding ground and habitat of many aquatic living organisms like dragonflies and frogs. Besides, the "GB" site has a unique geographical location. It is part of the foothills of the North Kowloon mountains which forms a continuous green belt to the north of Lung Cheung Road. Therefore, it also acts as an important buffer zone for the adjacent Lion Rock Country Park and Eagle's Nest Nature Trail. Moreover, the "GB" site falls within the "Landscape Conservation and Enhancement Area" and near the "Ridgeline for View Preservation" as stipulated in <The Stage II Study on Review of Metroplan and the Related Kowloon Density Study Review>, which reflects that the "GB" site is performing an important function of landscape conservation. This hill slope has long been designated as "GB" zoning by the government so that it can be rehabilitated and served as a buffer for preventing any encroachment on the adjacent country park.

However, the government has not provided sufficient justifications and information to demonstrate that 1) the site has lost its "GB" functions and nature (i.e. no longer to be suitable for designation

as "GB" zoning) and 2) the "GB" site is suitable for rezoning to R(C) uses. In other words, the government can only reconsider the site for other uses on the basis that the former precondition of the loss of GB function is satisfied. This Representation presents the reasons of objection from two main directions. Firstly, it is inappropriate to rezone the site to the north of Yin Ping Road to other uses because it still contains "GB" characteristics and perform important "GB" functions. Secondly, it is inappropriate to rezone for residential development as it will cause negative impacts. This objection is based on the following grounds:

(1) Preservation, recreation and buffering functions which cannot be replaced by other GB sites

After the clearance of squatters, the government has decided to designate the site (Amendment Item C) as "GB" for landscape restoration and rehabilitation so that it can become an integral part of the adjacent country park. This historical mission should not be overlooked. Obviously, the planning intention of this "GB" site is totally different from the planning intention of the "Dynasty Heights" site (which was designated for residential use after the clearance of squatters). After more than twenty years of restoration, this site has become a lush woodland which is the breeding ground, activity zone and habitat of many living organisms (such as *Quasipaa exilispinosa*, *Limnonectes fujianensis*, *Polypedates megacephalus*, *Hylarana guentheri*, butterflies, birds, squirrels, monkeys, wild boars, snakes, lizards etc.). It therefore plays an important role of a buffer zone for protecting the adjacent Lion Rock Country Park, which cannot be replaced by other "GB" sites. As a large piece of GB area which is rare in Shan Shui Po, this site not only offers recreational outlets for local residents, but also provides a hiking place for residents living in Wong Tai Sin, Tsz Wan Shan and Tsuen Wan. According to a questionnaire survey, Tai Wo Ping residents considered that the "GB" site to the north of Yin Ping Road had been performing preservation, buffering and recreation functions. The mainstream opinion is for preservation but not residential development.

(2) Contravene <The Convention on Biological Diversity> and underestimate the importance of "GB" as buffer zone

The "GB" site to the north of Yin Ping Road is only about 66 meters away from the country park, which is considered as the adjacent area of the Lion Rock Country Park. According to section 8(e) of the Convention, it stipulates "promote environmentally sound and sustainable development in areas adjacent to protected areas with a view to furthering protection of these areas". Rezone the "GB" site to residential use contravenes the principle of the Convention. Besides, this "GB" site is the transition zone between countryside and urban areas, which help alleviate any possible conflicts between animals and residents.

(3) Not in line with the criteria of the GB review

The "GB" site to the north of Yin Ping Road is a slope with dense vegetation, which serves as an important natural barrier and green backdrop in this district. Therefore, it does not meet the criteria of "devegetated, deserted or formed green belts" as outlined in the Stage 1 review. Although it is located at the fringe of the existing built-up areas (Dynasty Heights), it is also in close proximity to Lion Rock Country Park and Eagle's Nest Nature Trial. Apparently, the site is near existing roads and infrastructures. However, the transport infrastructures are almost saturated. Coupled with limited retail and community facilities, it cannot accommodate the additional population of 980 households. Given the high buffering and conservation value, this "GB" site does not meet the criteria of the Stage 2 review.

(4) Undesirable Precedent

There were only 37 applications for rezoning from "GB" to private residential development from 1997 to 2014. It implies that the planning intention of "presumption against development"

on GB site is fully acknowledged by private developers. Among these applications, the majority of them (30 cases) were rejected with an average rejection rate of 81.08%. This reflects that TPB is extremely cautious in considering rezoning applications of "GB" sites for residential development so as to avoid any undesirable precedent.

(5) Lack of consultation and opposed by the District Council and local residents

The government has neither conducted comprehensive public consultation nor respected the District Council' s opinion (that is, "the government cannot submit the rezoning proposal for TPB' s consideration without sufficient information provided"). In fact, the information released by the government was incomprehensive and incomplete. Many important considerations (such as living organisms within the site and the traffic flow/data etc.) have not been mentioned. Given insufficient information provided by the government, District Council has passed the motion of opposing the rezoning of the "GB" to the north of Yin Ping Road.

(6) Unacceptable traffic impacts

Traffic demand from additional population cannot be met due to the traffic capacity of the main roads in Tai Wo Ping is close to saturation. According to the data provided by Development Bureau, the reserved capacities of the junction of Nam Cheong Street and Cornwall Street is 11% (a.m.) and 28% (p.m.). There will only be 0.46% (a.m.) and 8.33% (p.m.) left in 2029. As for the junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road, the traffic flow has reached 26% (a.m.) and 11% (p.m.) of the design flow capacities while it will increase to 35% (a.m.) and 14% (p.m.) in 2029. In addition to the Tai Wo Ping development project, there are Lung Cheung Road Development Project 1 and 2 as well as Pak Tin Estate Redevelopment Project in the near future. Therefore, it can be foreseen that the additional population will undoubtedly exacerbate the problem of traffic congestion of Tai Wo Ping in the future.

(7) Unacceptable ecological impacts

The habitat of Tai Wo Ping green belt is quite good and has the potential to develop as a secondary woodland with higher ecological value. Since there is a small tributary with good water quality flowing across the site, it has become the breeding ground of many aquatic organisms. Moreover, this "GB" also acts as the activity zone and habitat for many birds and mammals (such as monkeys and wild boars). Hence, with its high species richness, any development will cause irreversible ecological loss. It is undeniable that Tai Wo Ping has been disturbed by squatter development in the 1960s. Since then, it takes a long time to be restored to the present condition. The Amendment Item C is in fact allowing the second time of disturbance.

(8) Unacceptable environmental impacts

The "GB" site to the north of Yin Ping Road can alleviate the impact of air pollution. If it is rezoned for residential development, it will definitely cause negative impacts on the living environment and the quality of life of the local residents. Since this site is located at the slope, site formation works may require an area larger than 2.04 hectares which will result in tree felling of more than the estimated 300 trees. In order to lower the possibility of landslide, the construction may need to excavate to a higher level which will shorten the distance from the adjacent country park. Greater environmental impacts can be expected. Moreover, it will cause serious water pollution on the tributary during construction period.

(9) Safety risks

There are many boulders on the slope which may pose threats to residents during construction as the works area is close to the existing housing estates. However, the mitigation measures proposed

by the government may not be able to ensure personal safety. As there were two previous incidents of collapses happened at the slope behind Dynasty Heights, it implies that slope instability may also cause possible risks and technical difficulties in construction. As the site is close to the habitat of many living organisms in the surrounding area, this may result in conflicts between residents and animals.

(10) Other alternatives on land supply

Mainstream opinions reflected that the government should make good use of brownfields as well as redevelop vacant industrial buildings and G/IC land to increase housing supply. It is inappropriate to develop "GB" sites when there are other alternatives for consideration.

From the perspective of land use planning, "GB" performs important functions that cannot be replaced by other land uses. Given the planning intention of "presumption against development", the government should not rezone GB site for piecemeal residential development. The government is now conducting a territorial review on GB sites with the aim of identifying potential sites for rezoning. In fact, this violates the original planning intention of GB zoning. In-depth studies and adequate consultation are required before implementation.

As most of the people oppose to the rezoning of "GB" site for residential development and there is insufficient proof by the government to demonstrate that this site has lost its GB functions, this Representation objects to the Amendment Item C of rezoning a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" ("GB") to "Residential (Group C) 13" ("R(C)13"). We propose to revert the site back to "GB" zoning so that it can continue to be restored into a woodland with higher ecological value.

第一章　引言

1.1　城市規劃委員會（「城規會」）於 2014 年 7 月 18 日展示新修訂的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》，修訂項目中包括將延坪道北面的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶（修訂項目 C），以作私營住宅發展。地盤面積約 2.04 公頃，最大總樓面面積為 58,750 平方米（相等於地積比率 2.88），而最高建築物高度限制為主水平基準上 210 米，可建單位數目約 980 戶。

1.2　「帝景峰業主委員會」就上述修訂項目（即《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的 C 項）提出反對，認為不應將延坪道北面的一幅「綠化地帶」用地改劃為「住宅（丙類）13」地帶，建議還原該「綠化地帶」。

1.3　根據 2013 年施政報告指出，政府欲採用多元化途徑以增加土地供應來滿足住宅需求。而 2014 年的施政報告，政府重申會繼續檢討和改劃具潛力發展的「綠化地帶」及「政府、機構或社區」等土地作住宅發展用途，並於近年開展兩個階段的「綠化地帶」檢討工作。政府現已完成了針對「綠化地帶」的第一階段檢討工作，並正進行第二階段的檢討。根據城市規劃委員會規劃指引，「綠化地帶」內是不准進行發展的。一向以來，有關政府部門對此地帶內的任何發展都嚴加管制。因此，修訂項目 C 與「綠化地帶」的規劃意向背道而馳，亦違反了城規會過往審批在「綠化地帶」內申請發展的準則。然而，在缺乏廣泛公眾諮詢及沒有善用其他土地資源的情況下，政府已經於各區展開了改劃「綠化地帶」作爲住宅用途的法定規劃程序，此做法是不恰當的。這種插針式的開發「綠化地帶」並不是一項長遠而行之有效的政策；反之，這是一個零碎而不全面的規劃方向，對社會及環境帶來負面影響。

1.4 在地理位置上，修訂項目 C 的「綠化地帶」用地與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，它不但包圍及保護鄰近的郊野公園，而且構成了北九龍的山脊線，是重要的景觀走廊。有別於一般的「綠化地帶」，大窩坪綠化帶具有重要的保育、康樂及緩衝功能，在深水埗整體規劃及土地利用佈局上扮演著重要的角色，其獨特的地位並非其他綠化用地所能取代。

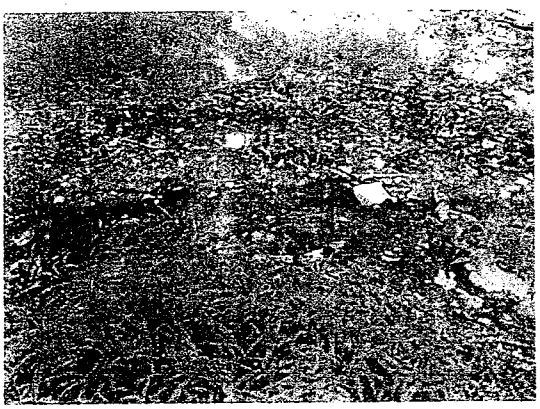
1.5 「帝景峰業主委員會」提出反對的理據主要包括 1）保育、康樂及緩衝功能非其他綠化地所能取替；2）違反《生物多樣性公約》及低估「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性；3）不符合「綠化地帶」的檢討準則；4）改劃「綠化地帶」申請的不良先例；5）缺乏諮詢及區議會和當地居民反對；6）造成不能接受的交通影響；7）造成不能接受的生態影響；8）造成不能接受的環境影響；9）安全隱憂；以及 10）可選用其他覓地方法。這 10 項反對理據將於第三章加以詳細闡述。

第二章　延坪道北面「綠化地帶」的現況

2.1　生境價值高的成熟樹林

2.1.1　延坪道北面的「綠化地帶」用地（即修訂項目 C 地盤）本來是一片不受人爲干擾的天然翠綠山林，及至後來因寮屋及山寨廠等非法的開發活動破壞了原來的生態及自然環境。自 1987 年寮屋區清拆後，延坪道以北的山坡一直規劃為「綠化地帶」，旨在讓其慢慢自我復修，經過二十多年來的樹木演替，成為現今這片被茂密植被所覆蓋的山坡，不僅有很多植物品種（如血桐、白楸、青果榕、假蘋婆和龍眼等），也成爲很多生物賴以生存和繁殖的棲息地。

2.1.2 修訂項目 C 的地盤範圍內有一條小溪，流入附近溪澗。由於該小溪水質不錯，是一些蛙科生物如小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙和沼蛙等的繁殖地，在此溪發現了它們的蝌蚪及成體，可見這片「綠化地帶」不但物種豐富，而且生境價值甚高。



2.2 鄰近郊野公園的重要緩衝地帶

2.2.1 延坪道北面「綠化地帶」的地理位置獨特，屬於北九龍山脈的山麓部份，鄰近鷹巢山自然教育徑、獅子山郊野公園及金山郊野公園，於龍翔道以北形成一道連綿的綠化帶，是區內重要的天然屏障及翠綠背景，也是市區和郊野公園之間重要的緩衝地帶，能有效防止都市式發展過度擴張而危害郊野公園的生態保育。

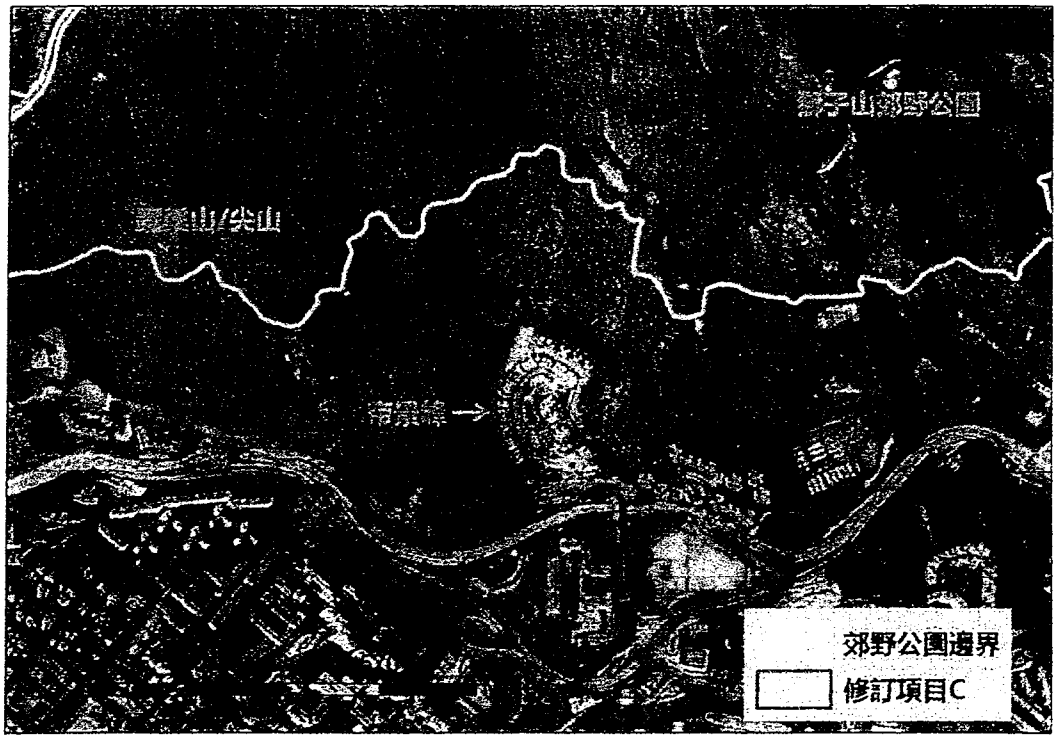


圖 2.1 修訂項目 C 鄰近郊野公園。

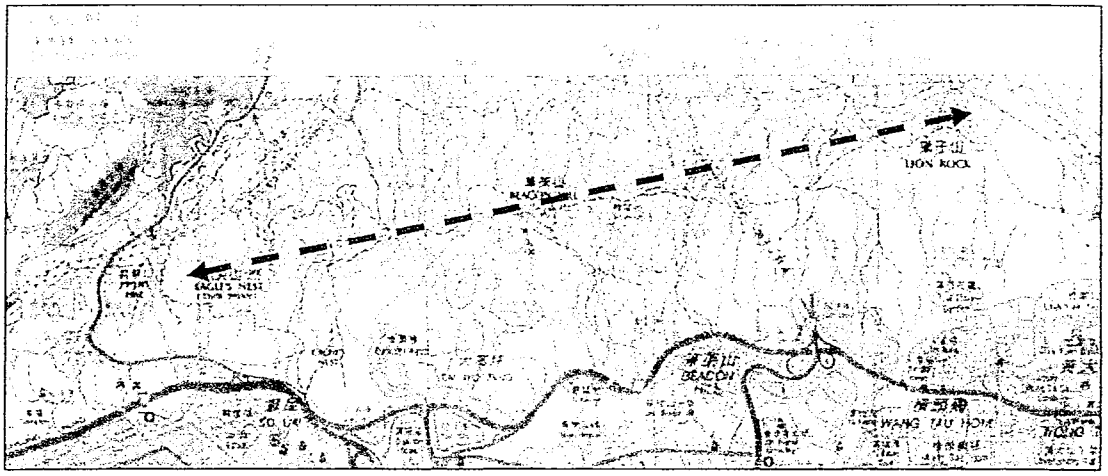


圖 2.2 連續綠化帶。

2.3 重要的景觀保育及改良地帶

2.3.1 根據《都會計劃檢討第二階段研究及相關的九龍建築物密度研究檢討》（《都會計劃》）[1]的「城市設計和景觀指引」，延坪道北面「綠化地帶」位處「景觀保育及改良地帶」（如圖 2.3 所示）。而《都會計劃》中的規劃指引指出，自然景觀與綠化對提升市區居民的生活質素發揮著重要的作用，政府亦透過規劃大綱圖內的部分土地用途地帶包括「綠化地帶」保育相關自然環境。

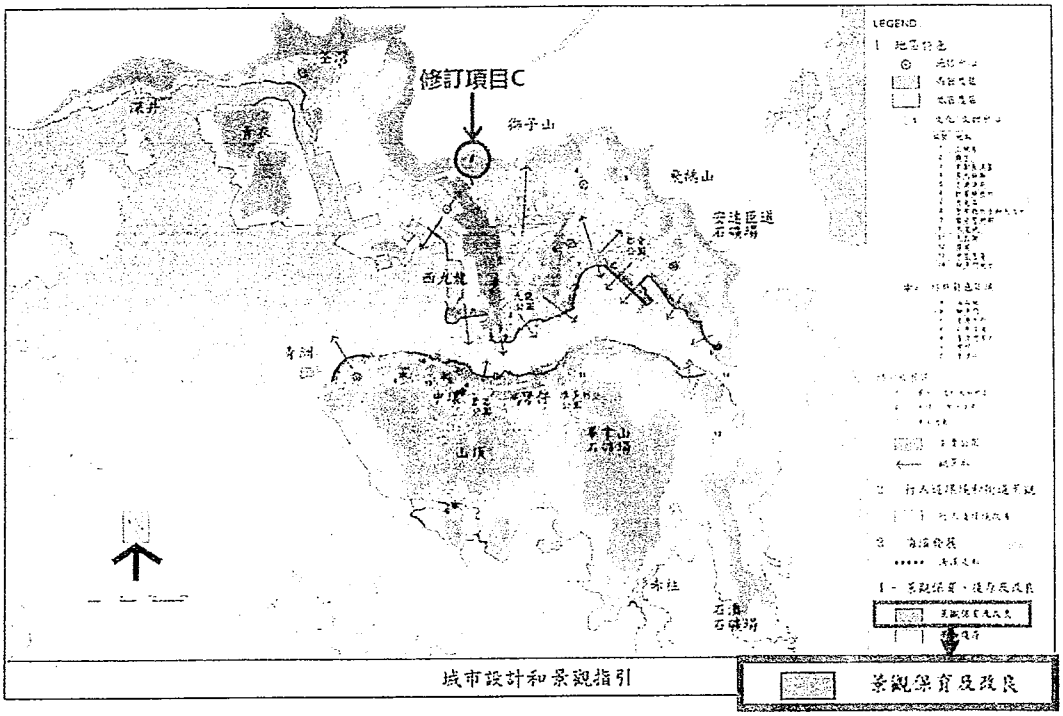


圖 2.3 都會計劃「城市設計和景觀指引」。

[1] 資料來源：http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/metroplan/metro_es/final_c.htm。

2.4 北九龍山脈的山脊線

2.4.1 由於延坪道北面的「綠化地帶」屬於畢架山的山麓部份，鄰近《都會計劃》建築物高度指引中的「需要保存在遠眺下的主要山脊線」（圖 2.4），《都會計劃》重申了圍繞維多利亞港的山脈及山峰屬於香港的重要資產，在發展過程中應予以特別保護。

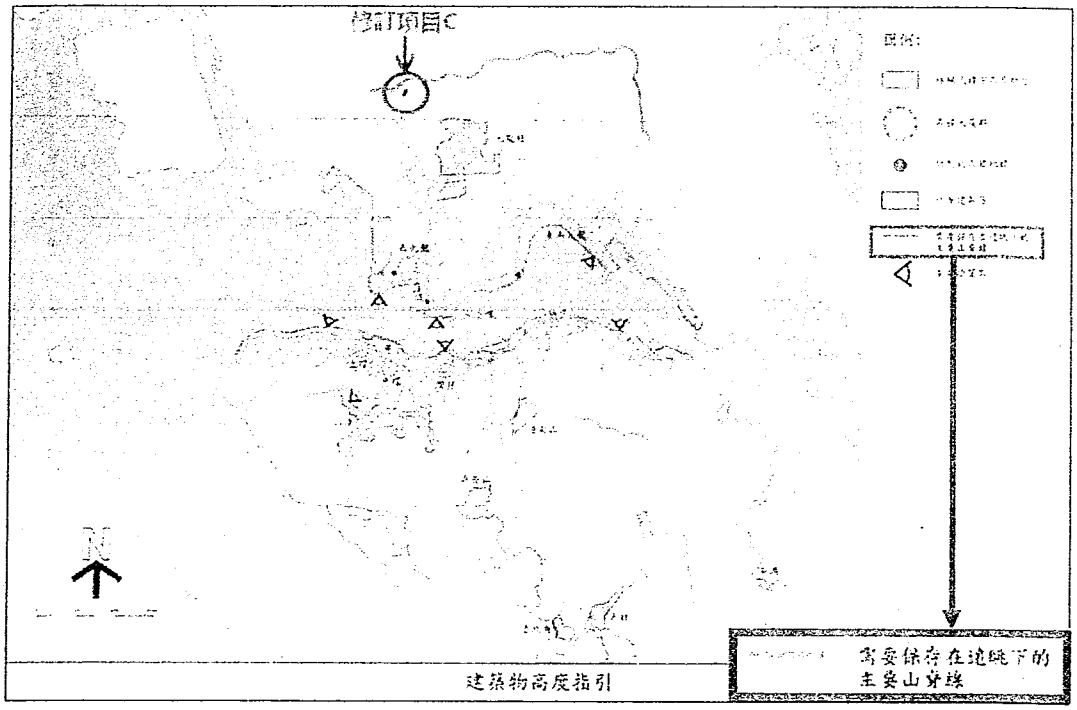
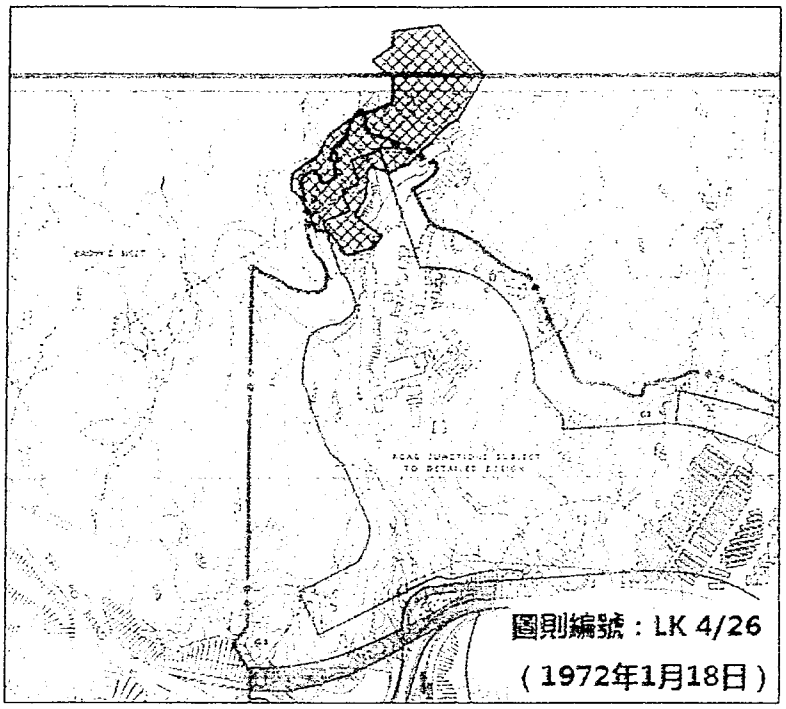


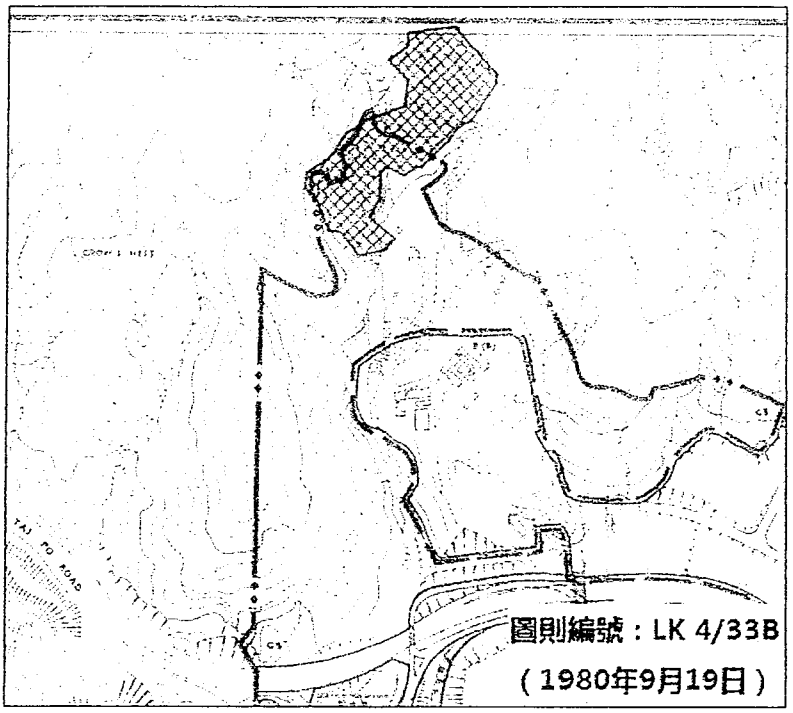
圖 2.4 都會計劃「建築物高度指引」

2.5 「綠化地帶」的規劃用途

2.5.1 實際上，大窩坪一帶山坡一直以來都被政府劃定為「綠化地帶」（圖 2.5）。即使在寮屋區被清拆後，政府將帝景峰的山坡劃為住宅用地，但保留修訂項目 C 的地盤作「綠化地帶」，讓其自我修復，從而發揮其作為緩衝地帶的重要功能，以保護鄰近的郊野公園免受發展危害。這反映了政府早期根本沒有意欲發展這塊綠化用地。



圖則編號：LK 4/26
（1972年1月18日）



圖則編號：LK 4/33B
（1980年9月19日）

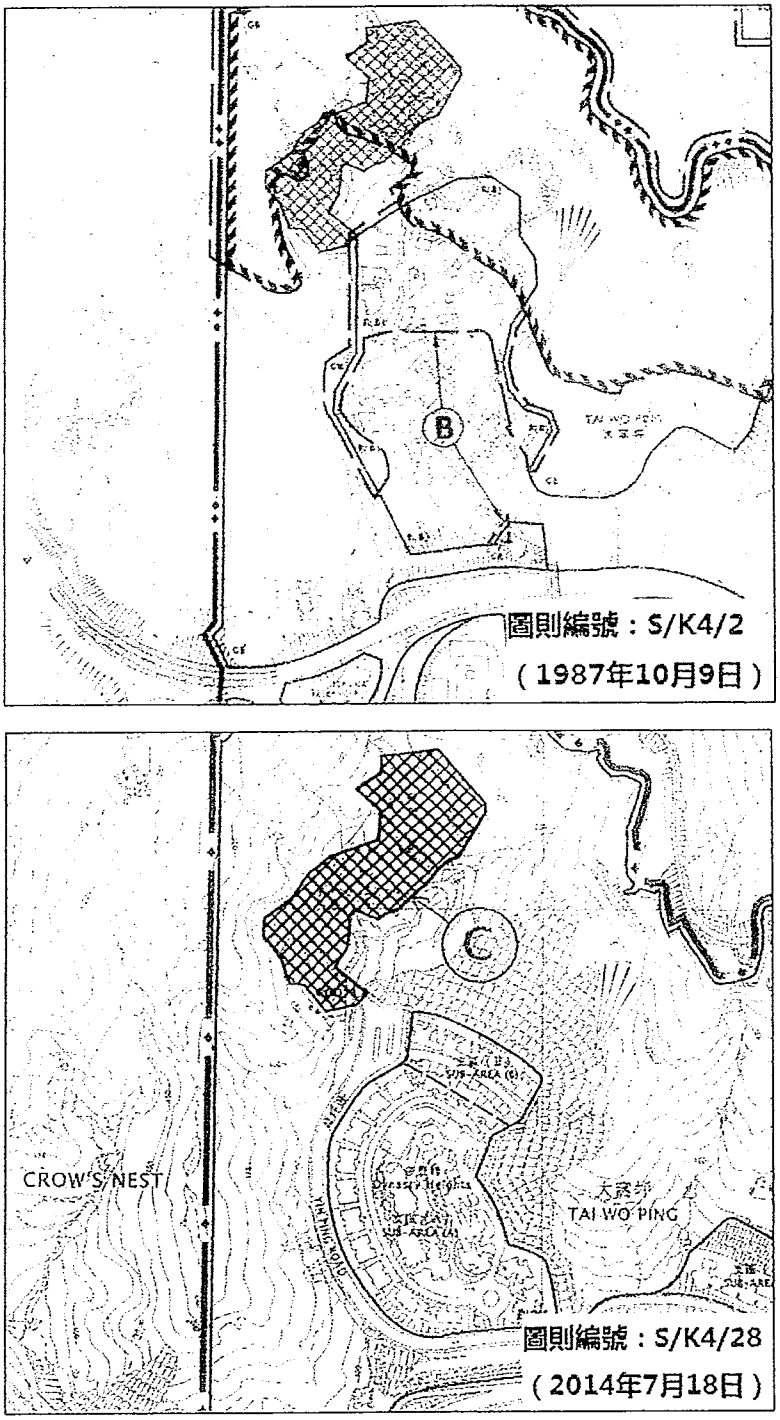


圖 2.5 修訂項目 C 地盤的規劃用途。

第三章　申述性質及理由

「帝景峰業主委員會」反對改劃延坪道北面的一幅「綠化地帶」用地為「住宅（丙類）13」地帶（即修訂項目 C）。政府建議將「綠化地帶」改劃為住宅用途的申請並沒有提供足夠理據及資料證明 1) 該綠化用地已喪失「綠化地帶」的特質和功能（即不再適合被劃為「綠化地帶」）以及 2)該綠化用地適合被改劃為其它用途（如住宅（丙類）地帶）。政府必須在「前者成立」的前設下，才可討論該幅土地未來的其它用途。

本申述書將從兩大方向反對修訂項目 C。第一，延坪道北面山坡仍然具有「綠化地帶」的特質與功能，將之改劃作其他用途並不恰當。第二，改劃作住宅發展並非合適的用途，發展會帶來負面影響。

I　延坪道北面山坡仍然具有「綠化地帶」的特質與功能，將之改劃作其他用途並不恰當

3.1　保育、康樂及緩衝功能非其他綠化地所能取替

生態保育

3.1.1　延坪道北面綠化帶位處畢架山山麓，是一片樹木茂盛的山坡。它與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，包圍及保護鄰近的郊野公園。這片「綠化地帶」一直保存著「綠化地帶」的特質和發揮著重要的功能。根據都會規劃小組委員會會議文件（MPC Paper No.13/14），漁護署評估時只指出地盤內 300 棵樹（樹齡約 20 年）大部分是常見未成齡的本地品種，生態價值不高；卻忽略了整片樹林自寮屋清拆後經過了二十多年的樹木生長演替，已發展成一片成熟林。根據長春社助理公共事務經理的分析，大窩坪的林底生境不錯，雖然不算十分有層次，但較成熟的樹也能

有 3-5 米高。如果再給它一點時間，真的有機會成爲較高生態價值的次生林，這對生物多樣性而言也有好處，甚至可以增加香港的林地覆蓋率。

3.1.2 六十年代的寮屋與山寨廠等非法發展破壞了大窩坪的自然環境已是不可變更的事實。自寮屋清拆後，政府決定將修訂項目 C 地盤規劃為「綠化地帶」（詳見第 2.5 節）旨在讓該地自我復修以求回復昔日舊貌，跟毗鄰郊野公園相輔相成，這個「復修」的歷史責任是不容忽視的。明顯地，它的規劃意向與帝景峰地盤的發展意向（清拆寮屋後被劃為住宅用地）截然不同，政府不應該將此混爲一談。

3.1.3 此外，漁護署的評估亦不盡不實，隻字不提生物（包括哺乳類動物、兩棲類動物、昆蟲及雀鳥等）方面的評估。除了茂盛的樹木外，地盤內有一條小溪流入附近的溪澗，棲息在此處的生物也十分多，包括小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙、沼蛙等）及蜻蜓。而蝴蝶、雀鳥、松鼠、猴子、野豬、蛇、及蜥蜴等亦是地盤內及附近範圍常見的生物，故大窩坪一帶山坡的生態狀況猶如郊野公園一般，是不少生物的活動範圍及棲息地。

緩衝功能

3.1.4 正如申述書的第二章所言，延坪道北面的「綠化地帶」十分接近郊野公園和鷹巢山自然教育徑，這片「綠化地帶」不但有助阻隔都市式發展蠶食受保護地區，而且減緩了景觀上的衝突。由於這片「綠化地帶」的地理位置獨特，其緩衝功能尤爲重要。經過了二十多年來樹木生長演替及自我復修，這片成熟林已成為郊野公園外圍的重要緩衝區，許多郊野公園內的動物、雀鳥及昆蟲的活動及覓食範圍已延伸至修訂項目 C 地盤及其附近山坡。因此，「綠化地帶」是最能強化此地的緩衝功能。

康樂功能

3.1.5 根據《城市規劃委員會規劃指引編號 10》指出，「綠化地帶」的規劃意向是保育市區邊緣地區的自然環境以抑制城市蠶食，在「綠化地帶」內「不准作任何形式的發展」的前提下，為市民提供康樂用途。而延坪道北面「綠化地帶」的規劃意向亦

然（詳見附錄一）。作爲深水埗罕有的大片綠化地，大窩坪山坡發揮著康樂用途的功能，惠及至全港居民。從居民代表及當區區議員的訪問所得，近及澤安邨、深水埗、長沙灣，遠至黃大仙、慈雲山、荃灣的行山人士均會到此行山。從政府歷年編製的石硤尾分區計劃大綱圖可見，大窩坪「綠化地帶」一向都是一片翠綠的茂密樹林，除了康樂休憩用途之外，不允許其他任何形式的發展，反映政府一直嚴格限制「綠化地帶」上的發展活動，積極保育大窩坪「綠化地帶」。

公衆認同延坪道北面「綠化地帶」的功能

3.1.6 根據一項社區問卷調查結果顯示，大窩坪附近居民一致認爲延坪道北面山坡作爲「綠化地帶」發揮著保育天然環境（96.8%）、作為防止城市過度擴張發展的緩衝地帶（78.5%）、以及提供靜態康樂用途（85.6%）的功能（如圖 3.1(a)，3.1(b)及3.1(c)所示）。

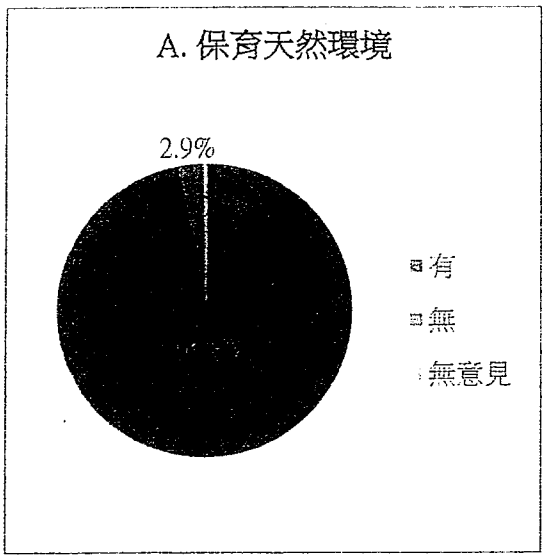


圖 3.1(a)

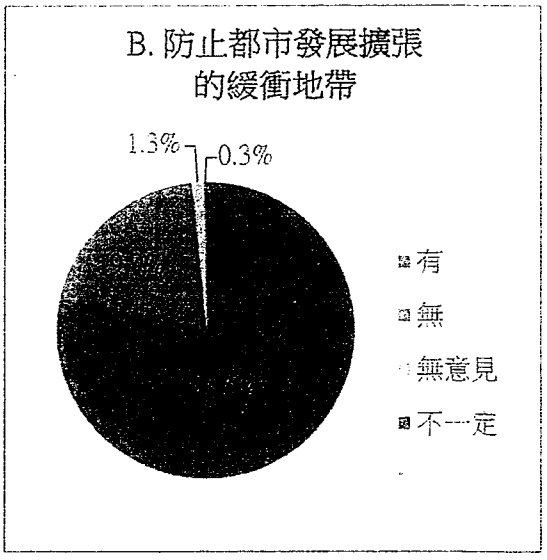


圖 3.1(b)

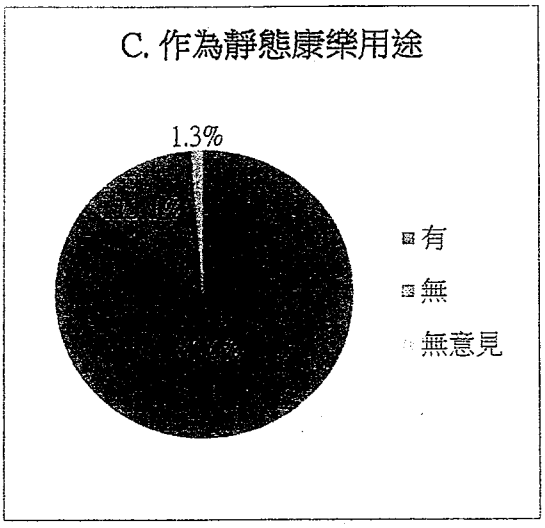


圖 3.1(c)

超過百分之九十的受訪者（91.3%）認爲大窩坪一帶的山坡是應該保育，顯示主流意見是要保留大窩坪「綠化地帶」，不作任何發展（圖 3.2）。對於政府改劃大窩坪部份「綠化地帶」作私人住宅發展的做法，接近九成（86.2%）的受訪者是不贊成的（圖 3.3）；跟保育大窩坪一帶山坡的意願一致，反映了絕大部份受訪者希望大窩坪山坡維持現狀，繼續發揮其作為「綠化地帶」的功能。

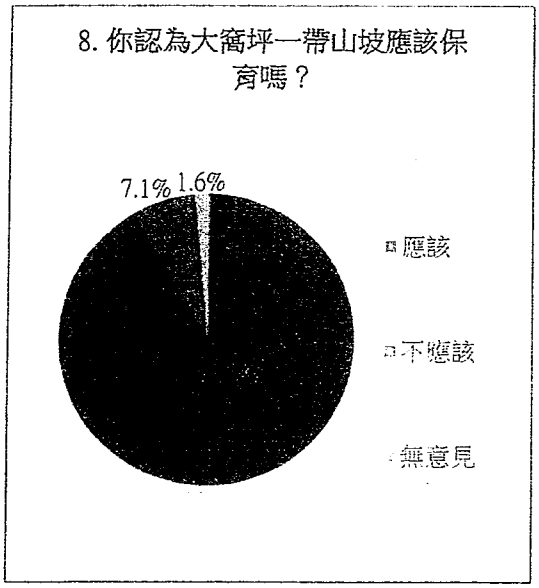


圖 3.2 保育大窩坪的意見。

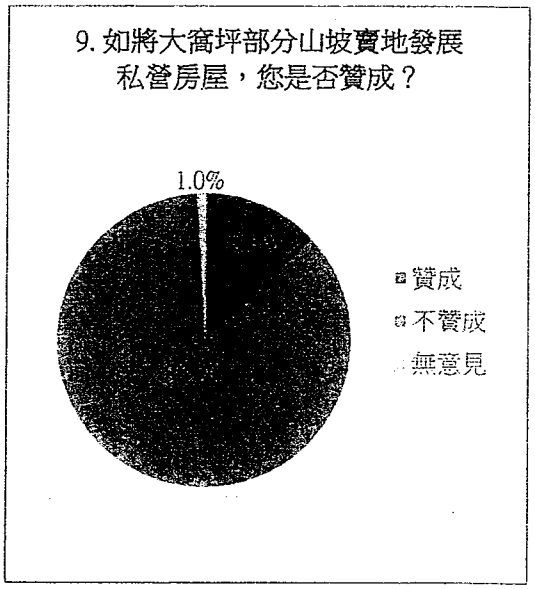


圖 3.3 發展大窩坪綠化地帶的意見。

3.1.7 總括而言，「綠化地帶」發揮著 3 項其他土地用途不能取代的功能，分別是保育自然環境、作為防止都市過度發展擴張的緩衝地帶以及作為提供靜態康樂用途的場所。而根據一些研究「綠化地帶」的文獻所得，其他國家如英國、加拿大、中國（上海和北京）等地的「綠化地帶」也同樣地發揮著這 3 項重要的功能。從延坪道北面「綠化地帶」的現狀來看，綠化地的特質和功能依然存在，改劃用地實屬不當。

3.2 違反《生物多樣性公約》及低估「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性

3.2.1 《生物多樣性公約》(《公約》)[2]是一條關於保護生物多樣性、可持續性地利用生物多樣性的組成部分以及公平合理分享由利用遺傳資源而產生的惠益的國際條約，並強調生物多樣性對人類福祉的重要。中國已在 1993 年加入《公約》，而《公約》的使用範圍也已於 2011 年 5 月 9 日延伸至香港。

3.2.2 有見及此，行政長官於 2013 年的施政報告提出政府將有序地推行《公約》的要求及制定《生物多樣性策略及行動計劃》(《行動計劃》)，並承諾政府會在主要決策中重視陸上及海域的生態保育。制訂中的《行動計劃》將有系統地檢視本港生物多樣性的情況和保育措施，並在估計本地的需要和緩急次序下建議進一步工作，以符合《公約》及其《2011-2020 生物多樣性策略計劃》(《策略計劃》)的要求。

3.2.3 根據《公約》第 8(e)條「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」的涵義，改劃延坪道北面「綠化地帶」用地的做法正違反《公約》規定，原因是這片「綠化地帶」與獅子山郊野公園的最短距離僅約 66 米（如圖 3.4），屬於獅子山郊野公園這個保護區域的鄰接地區。因此在延坪道北面「綠化地帶」的山坡，政府應努力促進無害環境的持久發展如靜態康樂休憩，而不應進行破壞環境的住宅發展。

[2] 資料來源：漁農自然護理署(http://www.afcd.gov.hk/tc_chi/conservation/con_bsap/bsap_intro/bsap_intro.html#CBD)。

圖 3.4 修訂項目 C 地盤的位置。

3.2.4 大窩坪「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性被嚴重地低估。事實上，大窩坪「綠化地帶」屬於北九龍連綿山巒的一部份，不僅能作為景觀上的緩衝帶，還於生態方面發揮其緩衝作用，既為動植物提供棲息地，還作為郊野公園與市區之間的過渡區，從而減少動物與人類之間在生活上的矛盾。

3.3 不符合「綠化地帶」的檢討準則

3.3.1 根據政府文件顯示，政府已完成了第一階段對「綠化地帶」的檢討，現已展開了第二階段的檢討工作，將符合檢討準則的「綠化地帶」用地改劃為住宅發展用途，來

應付短、中、長期的房屋需求。兩階段的「綠化地帶」檢討準則詳列於表 3.1(a)及 3.1(b)。然而，延坪道北面「綠化地帶」均不符合這兩階段的檢討準則。

3.3.2 根據歷年航空照片所示，延坪道北面的「綠化地帶」一直以來都是一個長滿天然樹木的翠綠山坡，是區內重要的天然屏障和翠綠背景，並不是第一階段檢討準則中沒有植被、荒廢、已平整的「綠化地帶」。

表 3.1(a)	
第一階段「綠化地帶」的檢討準則	延坪道北面的「綠化地帶」
沒有植被的「綠化地帶」	長滿天然樹木及物種豐富的翠綠山坡，亦是不少蛙類（如小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙、沼蛙等）、蜻蜓類及蝴蝶類的繁殖與棲息地。
荒廢的「綠化地帶」	
已平整的「綠化地帶」	

3.3.3 延坪道北面的「綠化地帶」也不符合第二階段的檢討準則（3.3.3-3.3.4，表 3.1(b)）。雖然這片「綠化地帶」位處已建設用地（帝景峰）的邊緣，但與此同時該「綠化地帶」毗鄰獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑，若在保護區域的鄰接地區興建住宅，將對郊野公園造成負面影響。

3.3.4 再者，延坪道北面的「綠化地帶」雖則鄰近現有的交通基建，但實際上附近的交通基建與設施不能再負荷額外 980 戶的人口。據悉，現時南昌街及歌和老街交界路口的交通流量已達設計流量的 89%（上午）及 72%（下午），在 2029 年的交通流量更達設計流量的 99.54%（上午）及 91.67%（下午）。此外，政府一直沒有提供交通改善措施的細節，只是指出完成改善工程後，該路口的交通容量可應付至 2029 年的需求。但經帝景峰業委會再三追問，才得悉政府只是計劃將南昌街北行由兩線行車改爲三線行車，這無助解決歌和老街西行的交通擠塞問題。

表 3.1(b)	
第二階段「綠化地帶」的檢討準則	延坪道北面的「綠化地帶」
面積大於 0.5 公頃而整體坡度小於 20° 的「綠化地帶」	客觀條件（如面積及坡度）初步脗合
在已建設用地邊緣的「綠化地帶」	在郊野公園邊緣的「綠化地帶」
鄰近現有交通基建的「綠化地帶」	現有交通基建不足以再負荷額外 980 戶的人口
緩衝和保育價值相對較低的「綠化地帶」	緩衝和保育價值高的「綠化地帶」

3.3.5 至於社區設施方面，根據深入訪談和實地考察所得，大窩坪一帶居民多年來面對社區設施不足的問題，除了畢架山花園商場有一間超級市場和補習中心、澤安邨有一些商舖之外，整個小區並沒有足夠零售或社區設施（如表 3.2 所示），而居民的日常所需均依賴石硤尾或又一城補給，進一步增加交通需求，故根本不能再負擔新增人口的生活所需。

表 3.2 延坪道北面「綠化地帶」周邊屋苑的主要零售及社區設施統計(括號內為數目)		
帝景峰	畢架山花園	澤安邨
無	惠豐超級市場 (1)、兒童教育中心 (2)、物業代理 (1)、水電維修舖 (1)、印尼食品舖 (1)	水電維修商舖(2)、電腦維修商舖(1)、洗衣舖(1)、五金舖(1)、士多/餅舖(1)、職業訓練中心(1)、補習中心(1)、超級市場(1)、晉色園護理中心(1)、東華三院日間護理中心(1)、便利店(1)、髮廊(1)

3.4 改劃「綠化地帶」申請的不良先例

3.4.1 城市規劃委員會一向嚴謹審批改劃「綠化地帶」作住宅發展的申請。自 1997 年至 2014 年間，申請把「綠化地帶」改劃作為住宅用途的個案共有 37 宗，其中僅有 7 個申請個案獲城規會通過，其餘 30 宗申請全遭否決，否決率平均高達 81.08%（表

3.3）。歷年來改劃「綠化地帶」的累積個案只有 37 宗，可見私人發展商/業主皆明白到「綠化地帶」的規劃意向是不准進行發展的。除非業主能證明該幅綠化地已喪失其功能，否則在正常情況下城規會不會考慮改劃用途的申請。故此，歷年來改劃「綠化地帶」的申請不多。

表 3.3 改劃「綠化地帶」作住宅發展的申請[3](1997-2014) (按地域)

地區/地域	通過	否決	總申請	否決率
香港島	3	4	7	57.14%
黃泥涌	0	2	2	100.00%
北角	0	1	1	100.00%
薄扶林	1	0	1	0.00%
山頂區	2	0	2	0.00%
鰂魚涌	0	1	1	100.00%
九龍	0	0	0	--
新界	4	26	30	86.67%
上水/粉嶺	0	9	9	100.00%
荃灣	0	2	2	100.00%
荃灣西	0	4	4	100.00%
大埔	1	2	3	66.67%
沙田	1	1	2	50.00%
馬鞍山	0	1	1	100.00%
觀塘南	0	2	2	100.00%
西貢	0	2	2	100.00%
南大嶼山	2	0	2	0.00%
屯門	0	2	2	100.00%
元朗	0	1	1	100.00%
全港	**7**	**30**	**37**	**81.08%**

[3]此統計數據僅考慮將「綠化地帶」改劃作「住宅」的個案，不包括將「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」的個案。

3.4.2 據統計，在 30 個被否決的申請個案中，「不良先例」是最常見的否決理據（圖 3.5），共有 24 個個案因此而被否決，佔總否決個案的 80.0%。其次是「資料不足」及「與綠化地帶的規劃意向相違背」（詳見附錄二）。

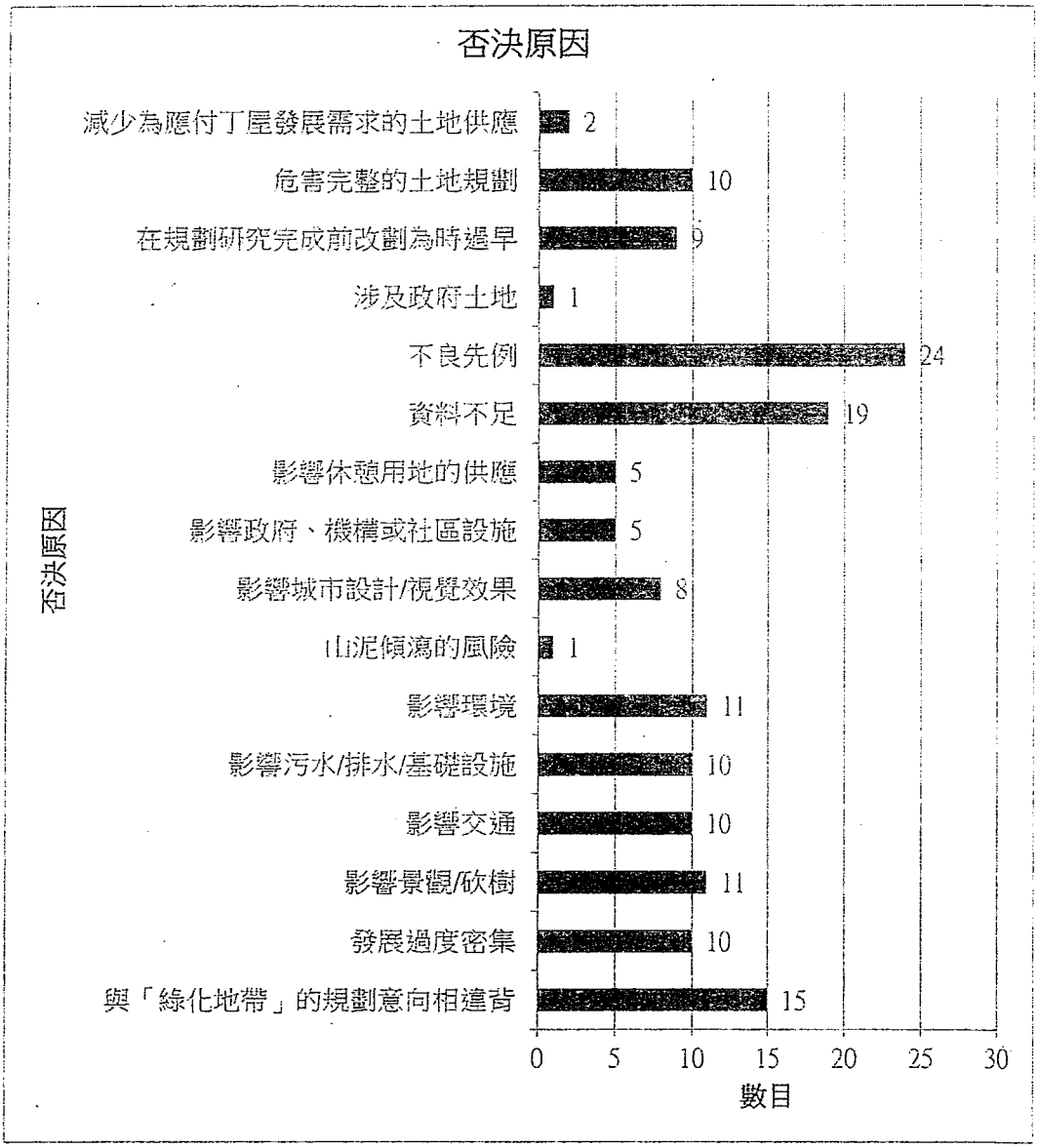


圖 3.5 否決原因。

3.4.3 由此可見，修訂項目 C 不符合城規會一貫審批「綠化地帶」改劃申請的原則，令人猜疑城規會在審理政府申請與私人申請時採用雙重標準。修訂項目 C 獲得通過卻成爲了城規會一直以來最擔憂的不良先例，所帶來的後果將不堪設想。我們相信城規會在權衡利弊之後，會繼續堅守一貫的審核原則，作出明智的決定，為保存這片深水埗區珍貴的「綠化地帶」而努力把關。

II 改劃用地作住宅發展並非合適用途，發展會帶來負面影響

3.5 缺乏諮詢及遭區議會和當地居民反對

諮詢不足

3.5.1 這次改劃延坪道北面的「綠化地帶」作為住宅用途的修訂項目並沒有進行全面的地區諮詢工作。政府沒有主動發放資料，反而是居民透過傳媒報道才得悉該改劃建議。除了知會區議會有關的改劃項目外，政府沒有廣泛諮詢附近受影響的居民（包括帝景峰、畢架山花園及澤安邨），反而是居民主動邀請政府官員到場解答疑問，其後政府官員順理成章地將之視為一次地區諮詢。縱使在刊憲已修訂的規劃大綱圖之後，政府仍未有主動接觸受影響居民。

3.5.2 除此之外，政府漠視居民訴求。針對修訂項目 C 地盤這麼龐大的住宅發展項目，政府僅提供 3 頁不盡不實的資料，其中對項目地盤鄰近獅子山郊野公園及生物物種豐富等方面未有詳述 。在交通方面，帝景峰業委會於 7 月 18 日、8 月 6 日及 8 月 11 日致函發展局要求全面公開交通評估資料，但局方於 7 月 21 日、8 月 7 日及 8 月 12 日只回覆確認已收到來函，卻沒有提供實質的資料（附錄三）。居民等待至 8 月 14 日，局方才致函回覆及坦白承認南昌街及歌和老街交界路口的現時交通流量已達到設計流量的 89%(上午) 及 72%(下午) ，接近飽和。局方亦披露交通改善工

程完成後，2029 年的預留容車量將只剩下 0.46%（上午）和 8.33%（下午）。由此可見，居民對交道的擔憂是合理的。

3.5.3 為收集附近受影響居民對該改劃土地用途的意見，我們主動進行了一項社區調查。結果顯示主流意見是不贊成改劃大窩坪「綠化地帶」作住宅發展的做法；並認為應該保育大窩坪一帶的「綠化地帶」；而他們亦認為政府應循市區重建（重建工廈及政府、機構/社區用地）來增加深水埗區的土地供應，而非開發「綠化地帶」（詳見附錄四）。在改劃大窩坪綠化地一事上，受訪持份者主要關注 7 大方面的影響：包括土地利用轉變、諮詢程序、大窩坪的交通狀況、大窩坪「綠化地帶」的生態、大窩坪的環境質素、改劃大窩坪「綠化地帶」的安全隱憂以及大窩坪社區設施的承載力。（詳見表 3.4）。

表 3.4 關注議題概要

持份者所關注的議題	造成的影響	影響持續時間及程度	主要的受影響持份者
大窩坪綠化帶的功能與獨特性	-大窩坪與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，它不但包圍及保護鄰近的郊野公園，而且構成了北九龍的山脊線，是重要的景觀走廊。 -喪失保育、康樂及緩衝效用 -難以復修破壞了的生態及自然環境	-長期直接影響	-全港市民
土地用途轉變	-容易調整綠化用地的規劃意向或發展規限 -沒有長遠規劃及完善的綠化政策 -捨難取易、插針式發展	-長期直接影響	-全港市民
諮詢程序	-諮詢不足 -資料不全 -扭曲諮詢程序 -漠視居民意見	-短期(規劃階段)直接影響	-受發展影響的居民、上班人士及訪客
交通	-車流量增加 -加劇擠塞情況 -道路及天橋不能負荷	-長期直接影響	-區內道路使用者

生態	-破壞動物棲息地 -大量砍伐樹木 -動物與居民之間的衝突 -難以發展成具高生態價值的次生林	-長期直接影響	-受發展影響的居民 -行山人士 -動植物
環境質素	-破壞景觀、山脊線及自然環境 -產生光/噪音污染 -噪音、塵埃飛揚和空氣污染（建築過程為短期直接影響）	-長期直接影響	-受發展影響的居民 -行山人士
安全隱憂	-爆石等工程構成危險	-短期直接影響	-山坡附近的居民 -行山人士
	-山泥傾瀉的危險 -山火的危險	-長期直接影響	-山坡附近居民 -行山人士
社區設施承載力	-設施嚴重不足 -增加對社區設施的壓力	-長期直接影響	-深水埗區社區設施使用者 -受發展影響的居民

區議會反對改劃「綠化地帶」

3.5.4 在區議會會議上，政府所提供的資料不齊備，尤其是改劃用地後對交通、環境、通風及生態等的影響。深水埗區議會於 3 月 4 日的會議通過動議，要求政府提供更詳細的規劃資料。

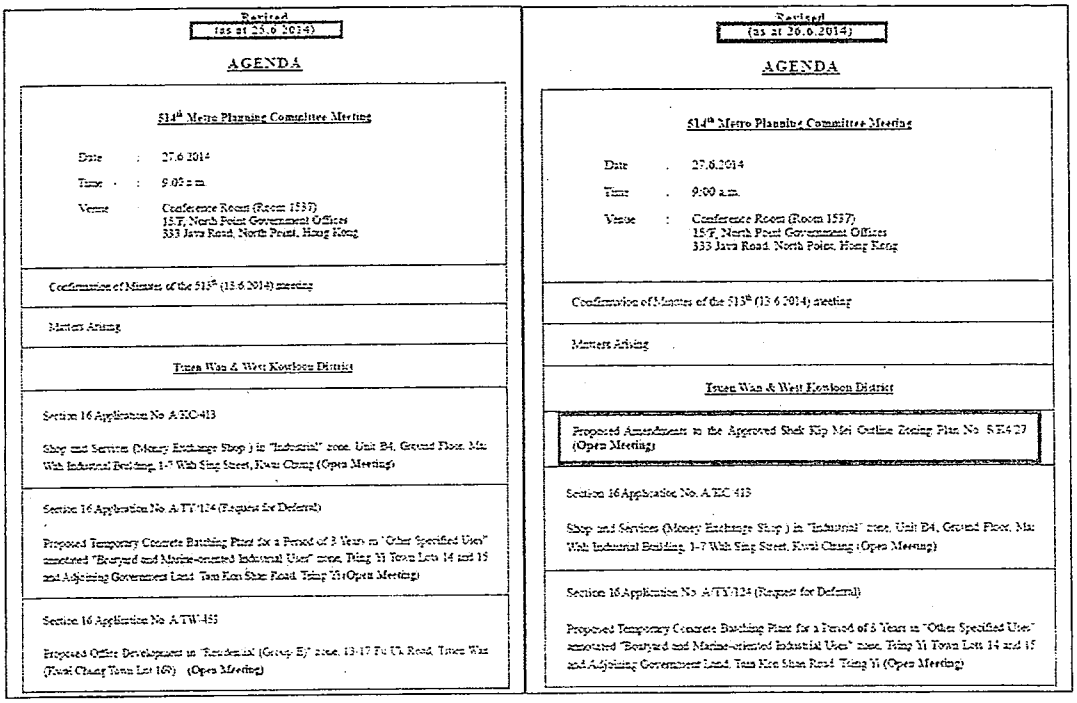
> 深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，亦明白要平衡社會不同階層對住屋的需求及對穩定樓價的訴求。由於有關土地安排涉及到居民對地區設施、交通、安全、環保等關注，因此本會期望政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓本會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。

可是，政府代表於 5 月 19 日的區議會會議上仍未能提供充足資料給區議會作考慮。因此，區議會通過兩項動議，反對將此項目提交城規會審議。

（1）深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，以滿足市民對住屋的需求。但基於綠化環保、交通配套、公衆安全、地區設施的關注上，對政府提交資料不足，未能釋除各方疑慮表示遺憾，故無法在現階段做出結論。本會促請政府必須有各項周詳方案和實際評估報告後，並向受影響居民充份諮詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，為本區未來房屋發展項目制定更理想的方案，故本會反對將此項目提交城規會。

（2）本會要求政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃有關土地呈交成規會審議。

3.5.5 政府不但沒有尊重區議會的意見，而且沒有足夠時間知會下匆匆把項目提交城規會。據悉，自 5 月 19 日區議會會議後，政府曾提出會提交更詳盡的報告供議員參考，可是截至 6 月中旬還沒能收到相關的報告。於 6 月 24 日，發展局突然致函深水埗區議會主席告知規劃署計劃於本年 6 月就擬議大綱圖修訂提交城規會考慮。當居民得悉此事後，立即登入城規會網頁查閱 6 月 27 日城規會都會小組的會議議程。根據於 6 月 25 日下載的會議議程，並沒有《石硤尾規劃大綱圖的修訂建議》議程事項。可是，政府於 6 月 26 日早上修訂了會議議程，加入了石硤尾規劃大綱圖的修訂事項，在未有足夠時間（只在都會小組開會審議事項的前 1 天）（如圖 3.6）通知公衆人士及區議會，令相關及受影響人士未能及時報名觀看城規會的公開會議，程序上並不符公義。



Revised
(as at 25.6.2014)

AGENDA

514th Metro Planning Committee Meeting

Date : 27.6.2014
Time : 9:00 a.m.
Venue : Conference Room (Room 1537)
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong

Confirmation of Minutes of the 513th (13.6.2014) meeting

Matters Arising

Tsuen Wan & West Kowloon District

Section 16 Application No. A/KC/413

Shop and Services (Money Exchange Shop) in "Industrial" zone, Unit B4, Ground Floor, Mai Wah Industrial Building, 1-7 Wah Sing Street, Kwai Chung (Open Meeting)

Section 16 Application No. A/TY/124 (Request for Deferral)

Proposed Temporary Concrete Batching Plant for a Period of 3 Years in "Other Specified Uses" annotated "Boatyard and Marine-oriented Industrial Uses" zone, Tsing Yi Town Lots 14 and 15 and Adjoining Government Land, Tam Kon Shan Road, Tsing Yi (Open Meeting)

Section 16 Application No. A/TW/455

Proposed Office Development in "Residential (Group E)" zone, 13-17 Fu Uk Road, Tsuen Wan (Tsuen Chung Town Lot 169) (Open Meeting)

Revised
(as at 26.6.2014)

AGENDA

514th Metro Planning Committee Meeting

Date : 27.6.2014
Time : 9:00 a.m.
Venue : Conference Room (Room 1537)
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong

Confirmation of Minutes of the 513th (13.6.2014) meeting

Matters Arising

Tsuen Wan & West Kowloon District

Proposed Amendment to the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/27 (Open Meeting)

Section 16 Application No. A/KC/413

Shop and Services (Money Exchange Shop) in "Industrial" zone, Unit B4, Ground Floor, Mai Wah Industrial Building, 1-7 Wah Sing Street, Kwai Chung (Open Meeting)

Section 16 Application No. A/TY/124 (Request for Deferral)

Proposed Temporary Concrete Batching Plant for a Period of 3 Years in "Other Specified Uses" annotated "Boatyard and Marine-oriented Industrial Uses" zone, Tsing Yi Town Lots 14 and 15 and Adjoining Government Land, Tam Kon Shan Road, Tsing Yi (Open Meeting)

圖 3.6 會議議程。

3.5.6 基於缺乏詳細資料交代改劃延坪道北面的「綠化地帶」作住宅發展所帶來的影響（尤其是交通），<u>深水埗區議會於 9 月 2 日會議上大比數通過反對《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的修訂項目 C</u>。

（1）雖然深水埗區議會支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除議會及居民疑慮，因此，本會強烈反對將大窩坪綠化地帶改作房屋用地。 （2）本會雖然支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和評估報告，未能釋除議會及居民疑慮，因此本會反對有關改劃事項。

3.6 造成不能接受的交通影響

3.6.1 大窩坪的主要道路將近飽和，不能應付新增人口的交通需求。根據發展局所提供的資料顯示，大窩坪的主要交通要道南昌街及歌和老街交界路口預留容車量為 11%（上午）和 28%（下午），而 2029 年的預留容車量將只剩下 0.46%（上午）和 8.33%（下午）；至於延坪道及龍坪道交界路口，其現時的車流量已達設計流量的 26%（上午）和 11%（下午），而到 2029 年則分別增至 35%（上午）和 14%（下午）（如表 3.5）。以上交通資料，正好印證了受影響路段及主要交通路口現在及將來嚴峻的交通問題。

表 3.5 主要道路的交通狀況

路口	時段	現時於繁忙時段的預留容車量	2029 年於繁忙時段的預留容車量
南昌街及歌和老街交界	上午	11%	0.46%
	下午	28%	8.33%
路口		現時於繁忙時段的設計流量	2029 年於繁忙時段的設計流量
延坪道及龍坪道交界的龍坪道	上午	26%	35%
	下午	11%	14%

3.6.2 首先，發展局提供的交通資料顯示， 現時南昌街及歌和老街路口早上繁忙時段的預留容車量只有 11%（ 推算現時車流量已約達設計流量的 89%。)而根據 Kentucky 大學的交通研究報告 KTC- 12-04/ SPR 380-09-1F 指出，當交通流量達致設計流量的 85%時，該交通路口的服務水準（Level of Service）已跌至 D 級（共分為 6 個級別，A 級為最佳的交通狀況）並出現長車龍延誤的現象，而這正是居民途徑南昌街和歌和老街路口時經常遇到的情況（詳見附錄五）。由此可見，若再在該區興建住宅，必然令擠塞情況雪上加霜。

3.6.3 發展局以南昌街及歌和老街交界路口於 2029 年的估算預留容車量為 0.46%，因此認爲可以應付至 2029 年的需求，這種推論是不專業、不全面及有隱瞞事實之嫌。首先，預留容車量只餘下 0.46%已經是非常嚴峻的交通情況，表示服務水準（Level of Service）已降至 F 級（即交通已達到飽和及有非長的車龍擠塞情況 Very Long Traffic Delays）。由此可見，在交通流量將近飽和的情況下，根本無法再負擔新增 980 戶人口所帶來的交通壓力，更何況附近計劃中住宅發展項目不只限於延坪道以北改劃「綠化地帶」為住宅的發展。

3.6.4 政府的交通評估零散，沒有完整及全面地評估大窩坪及附近發展項目對交通的整體性影響。根據發展局提供資料顯示，除了大窩坪發展項目外，同期還有龍翔道發展項目 1 和 2 及白田邨重建項目，因此這 4 個發展項目的累積性影響將令該區人口增加至少 15000 人。政府採用限制提供車位數量理論上壓低增加車流量是不合理，合理，也不會見效。如發展項目的車位不足，居民出入屋苑，仍要使用其他的交通工具，如的士、校車等，所以一定會吸引外來（Attracted）的車輛，車流量會相應大增，整體增加車流量還是維持在應有水準，不會被政府一廂情願的限制車位數目的假設而改變。

3.6.5 發展局提出「運輸署計劃將南昌街北行由現時的兩線行車改為三線行車」，這措施旨在增加南昌街/歌和老街路口的設計流量。 但現場顯示南昌街北行交通情況並非最嚴峻，也非優先需要改善的路口。 歌和老街西行方向明顯比較擠逼及出現長車龍， 應該優先考慮進行改善工程。 政府選擇較易進行的南昌街北行方向 2 線改為 3 線 ，有迴避主要問題之嫌，不能真正有效解決該路口面對的交通擠塞問題。

3.7 造成不能接受的生態影響

3.7.1 大窩坪「綠化地帶」對植根於當地的植物及棲息於當地的生物十分重要，修訂項目 C 必然會對生態造成永久損害。然而，根據《都會規劃小組委員會文件編號

13/14》，政府僅以大窩坪「綠化地帶」內的樹木常見和不具保育價值為名，便將其歸類為低生態價值地帶；而文件中隻字不提大窩坪「綠化地帶」丰富的生物生境，這是不盡不實的評估。

地盤範圍內

3.7.2 大窩坪「綠化地帶」有潛力孕育成具較高生態價值的地方。根據從事環境保育事務人士的觀察，大窩坪的林底生境不錯，雖然不是很有層次，但較成熟的樹也能有3-5 米高。如果再給它一點時間復修，便有機會成爲具較高生態價值的次生林，這不但對生物多樣性有好處，而且可以增加香港的林地覆蓋。

3.7.3 此外，雖然政府避開發展鄰近的主要溪澗，但據實地考察發現，地盤內仍有小支流流經並最後匯入該主要溪澗，如果小支流受到破壞和污染，無疑會對下游主要溪澗的水質造成負面影響。而在這條小支流內，由於其水質良好，所以成爲很多水生生物的繁殖地，例如在該小支流發現了蛙類的蝌蚪及成體、蝴蝶和蜻蜓等。除此之外，那裏還有很多鳥類和哺乳類動物（如猴子和野豬）（表 3.6）。可見，此「綠化地帶」物種豐富，是很多生物的活動範圍及棲息地（生物圖片概覽詳見附錄六）。

表 3.6 修訂項目 C 地盤範圍內的部分生物

蛙類	小棘蛙、大頭蛙、斑腿泛樹蛙、沼蛙
蝴蝶類	脾翅弄蝶、中環蛺蝶、白帶螯蛺蝶、黃襟蛺蝶、角翅弄蝶
蜻蜓類	蝶角蛉、黑尾灰蜻
鳥類	紅咀藍雀、樹鷚、紫嘯鶇、黑臉噪鶥
哺乳類	猴子、野豬
其他	毛蟹、長尾南蜥

3.7.4 而郊野公園研究學者更指出此處最重要的動物是麻鷹，它們在鷹巢山築巢，而林區內景樹所吸引的雀鳥及小型哺乳類動物都是麻鷹的食物來源，若部份山坡被砍樹建屋，麻鷹很可能要飛到更遠的海邊覓食。

地盤附近範圍

3.7.5 「綠化地帶」能保護具高生態價值的地方。據郊野公園研究學者指出，縱使「綠化地帶」本身的生態價值不算很高，但若在高生態價值的地方（如郊野公園）周邊缺乏「綠化地帶」作爲緩衝，這些高生態價值的地方便容易受到威脅。由於大窩坪「綠化地帶」十分接近獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑，這片「綠化地帶」不但有助阻隔都市式發展蠶食受保護地區，還能緩減景觀上的衝突，是需要被保留的。

3.7.6 一直以來，大窩坪「綠化地帶」都是一個長滿天然樹木的山坡。及至 60 年代發展成為寮屋區時，經已遭受了第一次破壞；其後於 1987 年寮屋被清拆之後一直限制任何形式的發展，令該「綠化地帶」得以慢慢復修，如今更回復至一個為茂密植被覆蓋的翠綠山坡（大窩坪「綠化地帶」的演變過程如圖 3.7）。因此，這些改劃「綠化地帶」的修訂項目實際上等同允許第二次破壞，令這二十多年來得來不易的復修成果毀於一旦；同時亦會影響鄰近的獅子山郊野公園，造成無法彌補的生態損失。

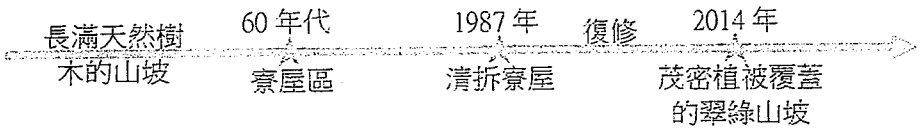


圖 3.7 大窩坪「綠化地帶」的演變過程。

3.8 造成不能接受的環境影響

3.8.1 延坪道北面的「綠化地帶」經過多年來的復修演替，孕育出一片茂盛綠林，令大窩坪局邊的環境越來越綠化，有助舒緩日益嚴重的空氣污染，改劃這「綠化地帶」勢必會造成不可彌補的破壞。隨著市區「綠化地帶」的面積越來越少，環境質素也越來越差，大窩坪也不例外。可是，政府卻建議將「綠化地帶」改劃作其它發展，居民的居住環境與生活質素必然會受到負面影響。

3.8.2 由於這幅用地位處山坡，地盤平整工程的施工地盤很可能大於 2.04 公頃。雖然修訂項目 C 地盤距離獅子山郊野公園約 66 米，但實際上施工地盤比原有地盤大，正如帝景峰發展項目，其施工延伸範圍約 80 米；再加上新建住宅需要興建人工斜坡等基礎建設以及政府將未來發展項目全權交由發展商負責，難以監控施工期間的影響，因此，工程實際上所需砍伐的樹木數量很大機會多於估算的 300 棵，對環境造成的長期破壞必然會更大。此外，斜坡要分外堅固才能有效減低山泥傾瀉發生的機會，因此工程地盤很可能要開發到更高的位置，這樣一來，地盤可能更接近鄰近的獅子山郊野公園，對郊野公園所造成的環境影響亦會更大。

3.8.3 在修訂項目地盤範圍內有一條小溪流經至附近的溪澗。如此龐大的土地平整及建築工程所產生的建築廢水及廢料無可避免地會污染流經的溪澗，造成不能挽回的水質污染。

3.9 安全隱憂

3.9.1 根據《都會規劃小組委員會文件編號 13/14》，項目地盤被陡峭山坡所包圍，有可能帶來工程期間及住宅落成後的安全隱憂。然而，政府並沒有評估興建房屋後發生山泥傾瀉的風險，只是強調緩解措施在技術上是可行的，並將所有緩解工作和技術問題交由日後發展商去處理，這是罔顧居民安危的做法。

3.9.2 由於大窩坪山坡遍佈大石，而地盤平整又需要進行爆石等工程；再加上地盤接近民居，因此在建築過程中必定會對附近居民構成危險，緩解措施未必能確保絕對的人身安全。

3.9.3 此外，大窩坪不穩定的山體對建築工程帶來技術上困難及安全隱憂。根據當地居民所提供的資料顯示，帝景峰後座曾有兩處地方於 2004 年塌方，而政府亦於當時興建了兩幅護土墻來加固山坡。由此證明大窩坪的山坡是存在安全隱患，若再進行住宅發展，所帶來的安全威脅將會更大。

3.9.4 而當動物與居民的生活環境過於接近時，亦會構成不便與安全威脅。由於修訂項目的住宅用地鄰近郊野公園，亦是一些動物如猴子及野豬的覓食及活動範圍。當地居民經常投訴這些野生動物滋擾日常生活（圖 3.8 及 3.9），曾有猴子入屋的個案，對附近的居民構成安全威脅。

圖 3.8 帝景峰野生動物出沒地點。

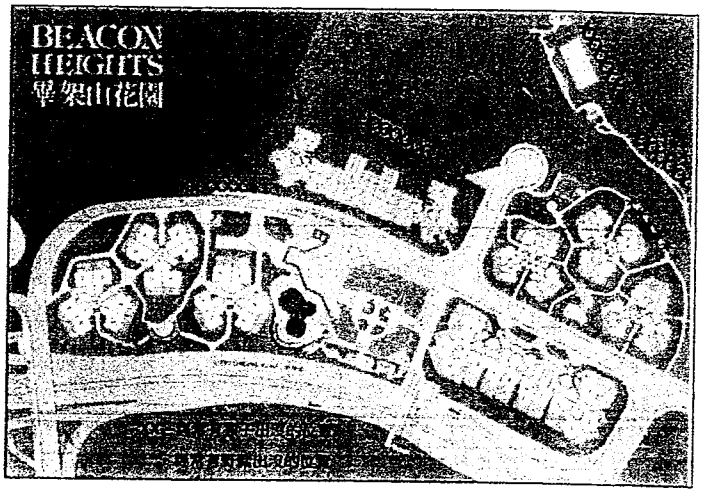


圖 3.9 畢架山花園野生動物出沒地點。

3.10 可選用其他覓地方法

3.10.1 根據我們進行的社區問卷調查及深入訪談所得，主流意見均認爲政府沒有對市區的土地資源如棕土和空置的政府、機構/社區用地等加以善用；在此情況下便進行檢討及改劃「綠化地帶」作住宅發展是不合理的。反之，若能將這些已受破壞或閒置土地資源釋出並用作住宅發展用途，將能有效增加全港的房屋供應，為全港市民帶來無限裨益。

3.10.2 就深水埗區而言，土地資源亦未被完全善用。由調查所得，接近七成半認爲深水埗區需要增加住宅用地的受訪者（73.9%）認爲深水埗區可透過市區重建來增加房屋供應；其次則為重建工廈（43.5%）；而亦有接近四分之一的受訪者（24.2%）認爲重建政府、機構或社區用地（如學校及社區會堂）有助增加住宅供應；反觀認爲應發展「綠化地帶」的受訪者所佔的比例最少，僅佔 3.1%（圖 3.10）。

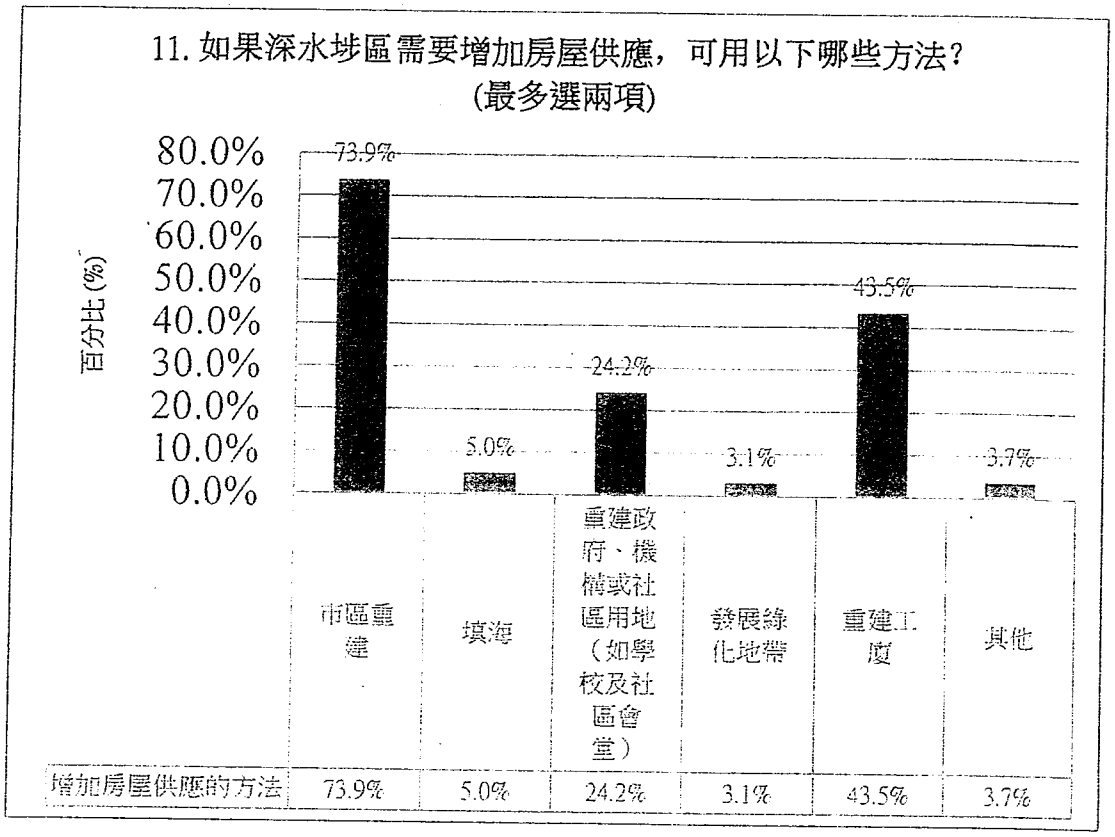


圖 3.10 增加深水埗區房屋供應的方法

3.10.3 由此可見，政府並不是沒有其他可供選擇的方法來增加土地供應，改劃「綠化地帶」僅是政府捨難取易的覓地手法。因此，改劃「綠化地帶」作住宅發展是不恰當的。

第四章　建議修訂

基於主流民意以及政府所提出的理據不足夠證明該「綠化地帶」已喪失其功能與特質，我們建議還原修訂項目 C 為「綠化地帶」，讓其慢慢復修至具較高生態價值的林地，並繼續發揮保育、緩衝及靜態康樂的功能。

第五章　總結

5.1　「帝景峰業主委員會」反對修訂項目 C 把延坪道北面一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）13」地帶，反對原因包括：1）保育、康樂及緩衝功能非其他綠化地所能取替；2）違反《生物多樣性公約》及低估「綠化地帶」作為緩衝帶的重要性；3）不符合「綠化地帶」的檢討準則；4）改劃「綠化地帶」申請的不良先例；5）缺乏諮詢及遭區議會和當地居民反對；6）造成不能接受的交通影響；7）造成不能接受的生態影響；8）造成不能接受的環境影響；9）安全隱憂；以及 10）可選用其他覓地方法。

5.2　「綠化地帶」具有其它土地用途不能取代的功能，除非政府能夠充分證明該地帶已完全喪失「綠化地帶」的特質和功能而不再適合被劃為「綠化地帶」，否則「綠化地帶」不應該改劃為其他土地用途。基於「綠化地帶」是被假定為「不准作任何形式的發展」的大前提下，不論對土地的需求如何殷切，亦不能隨意改劃「綠化地帶」，作插針式的住宅發展。

5.3　爲增加土地供應以滿足未來的發展需要，政府應透過其他方法，例如市區重建（如重建舊公屋、空置工廈、空置政府、機構/社區用地等）以及發展棕土來增加土地供應，不應在其他可用土地資源未被善用的情況下，便開發珍貴的「綠化地帶」。

5.4 在土地利用規劃方面，開發「綠化地帶」為住宅發展是土地政策的改變，涉及全港的土地利用分配，並非個別地區的規劃事宜。然而，政府卻沒有開展完整的地區諮詢工作，又沒有主動接觸地區人士以了解市民對這項土地政策的意見。政府確實需要充分諮詢公衆以集思廣益，從而更全面地善用全港寶貴的土地資源；而不應在毫無公衆諮詢的情況下，一意孤行地改劃「綠化地帶」。

5.5 綜上所述，政府沒有開展廣泛諮詢以及提供不盡不實的資料實在令人遺憾；與此同時，周邊居民反對改劃大窩坪「綠化地帶」作住宅發展的主流意見也是十分明確，相信城規會委員會以此民意基礎為依歸，作出恰當的決定。最後，「帝景峰業委會」要求城規會重新審理並撤回修訂項目C的「綠化地帶」改劃建議，還原該地為「綠化地帶」。

附錄一：歷年石硤尾分區計劃大綱圖內「綠化地帶」的規劃意向。

編號	日期	綠化地帶百分率(%)	綠化地帶的規劃意向
LK4/26	27/5/1971	15.05%	1）劃作此用途之地區包括龍翔道及歌和老街兩邊之山坡，及大埔道以東不需用作儲水池之部份山脊。 2）雖則此地區多為峻峭林木山坡，仍有若干地點可供作政府團體及社區用地，或可作遊憩用地。
LK4/29	13/8/1976	14.89%	同上
LK4/33	24/11/1978	14.42%	同上
LK4/33(B)	19/9/1980	15.36%	同上
LK4/33 (E)	22/7/1983	13.61%	同上
S/K4/1	17/8/1984	12.85%	同上
S/K4/2	10/9/1987	20.67%	此用途之地區包括位於龍翔道及歌和老街的斜坡以及大埔道以東部份山脊。在這用途區內，只有某些康樂用途是例必獲准。如接獲申請，城市設計委員會是會考慮批准其他一系列的用途，如申請在區內的主要道路毗連用地，申請進行非供作康樂用途的發展，而是項發展又和綠化地帶的宜人景色沒有衝突，便可能會獲得批准。
S/K4/3	12/5/1989	20.67%	本用途區包括規劃區北部的山坡。這些山坡大多樹木茂盛，成為規劃區的天然屏障。由於地形關係，該處不宜作市區式發展，但其中一些地點可作康樂用途。
S/K4/4	24/12/1993	21.13%	此用途分區包括本區以北的北九龍山脈的山麓，多屬樹木茂盛的山坡，是本區的翠綠背景。由於地形關係，該處不宜作市區式發展，但部分地點則可作某些康樂用途。此用途分區分被列入《都會計劃選定策略》的「景觀保護區」和「近郊公園」範圍內。
S/K4/5	28/10/1994	21.13%	同上
S/K4/6	12/1/1995	21.13%	同上
S/K4/7	17/6/1997	21.13%	此用途分區包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，是該區的翠綠背景。當局的規劃意向是保留該處的天然景觀。由於地形關係，該處不宜進行發展，但部分地點則可作某些康樂用途。此用途分區已被列入「都會計劃選定策略」所建議的「近郊公園」和一個較大的「景觀保護區」範圍內。當局一般設定「綠化地帶」用途分區不宜進行發展。因此，區內的發展會受到嚴格管制。委員會將根據有關的指引，按個別情況審批每項發展建議。
S/K4/8	13/3/1998	21.01%	此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。當局的規劃意向是保留該處的天然景觀。由於地勢陡斜，該處不宜進行發展，但部分地點則可作

			某些康樂用途。此地帶已被列入「都會計劃選定策略」所建議的「近郊公園」和一個較大的「景觀保護區」範圍內。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每宗發展建議。
S/K4/9	25/9/1998	20.99%	同上
S/K4/10	13/4/1999	20.99%	同上
S/K4/11	27/10/2000	20.99%	同上
S/K4/12	24/8/2001	20.99%	同上
S/K4/13	10/5/2001	20.99%	同上
S/K4/14	31/5/2002	20.99%	同上
S/K4/15	10/4/2002	20.99%	同上
S/K4/16	24/1/2003	20.95%	同上
S/K4/17	30/9/2003	20.95%	同上
S/K4/18	23/4/2004	20.91%	此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。此地帶內的部分地點可作某些康樂用途。此地帶已列入「都會計劃選定策略」所建議的「市區邊緣公園」和一個較大的「景觀保護區」範圍內。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會指引，按個別情況審批每項發展建議。
S/K4/19	3/4/2005	20.91%	同上
S/K4/20	23/12/2005	20.91%	同上
S/K4/21	12/5/2006	20.91%	同上
S/K4/22	2/6/2008	20.91%	同上
S/K4/23	11/4/2008	20.91%	同上
S/K4/24	4/9/2010	20.91%	同上
S/K4/25	4/12/2011	20.91%	同上
S/K4/26	11/11/2011	22.97%	同上
S/K4/27	6/5/2012	22.97%	此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。此地帶內的部分地點可作某些康樂用途。
S/K4/28	7/18/2014	22.19%	同上

附錄二：歷年否決改劃「綠化地帶」作住宅發展的原因統計。

			住宅發展的影響														
圖則編號	與「綠化地帶」的規劃意向相違背	發展過度密集	影響景觀/要砍樹	影響交通	影響污水/排水/基礎設施	影響環境	山泥傾瀉的風險	影響城市設計/視覺效果	影響政府、機構或社區設施	影響休憩用地的供應	資料不足	不良先例	包括政府土地	在規劃研究完成前改劃為時過早	危害完整的土地規劃及地方傳統	減少為應付丁屋發展需求的土地供應
Z/ST/P16	√		√								√	√	√			
Z/TM/P7	√	√		√							√	√		√		
Z/TM-LTYY/P2	√			√	√						√	√		√		
Z/TWW/P4		√									√	√				
Z/SK-HC/1	√			√								√				
Z/TW/1	√	√	√									√				√
Z/TWW/P5		√	√									√				
Z/TWW/1				√	√	√					√	√				
Z/TW/3	√		√	√								√		√	√	
Z/FSS/9											√	√				
Z/TWW/3											√	√			√	
Z/FSS/4											√	√				
Z/NE-TK/4	√					√					√	√			√	
Z/FSS/13											√	√			√	
Z/FSS/17											√					
Y/H8/3												√				
Y/H7/2	√	√										√				
Y/H7/3	√	√									√	√				
Y/SK-CWBN/2	√		√							√	√	√		√	√	
Z/FSS/16			√		√	√		√	√	√	√	√		√	√	
Z/FSS/19			√		√			√								
Y/H21/2	√							√	√	√	√	√		√	√	
Z/FSS/14			√		√	√		√	√	√	√	√		√	√	
Z/FSS/18			√		√	√		√	√	√	√	√		√	√	
Z/FSS/19			√		√	√										√
Z/MOS/5											√	√				
Z/NE-KTS/6	√			√		√								√		
Z/YL-PS/7		√		√	√	√					√	√				
Y/NE-KTS/2	√			√		√									√	
Y/TP/19	√		√	√												
總數	15	10	11	10	10	11	1	8	5	5	19	24	1	9	10	2
百分比	50.0%	33.3%	36.7%	33.3%	33.3%	36.7%	3.3%	26.7%	16.7%	16.7%	63.3%	80.0%	3.3%	30.0%	33.3%	6.7%

附錄三：帝景峰業委會致發展局信函。

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

發展局
發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

親遞

陳局長：

反對改劃綠化地帶為住宅用地
(石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27)

帝景峰業主委員會於本年 3 月 4 日就上述事宜致函發展局局長閣下，反對草率改劃延坪道以北的綠化地帶為私營房屋發展的擬議。

雖然在 2014 年 4 月 15 日有政府官員到本苑與居民會面，我們本期望官員可以清楚解釋這項規劃的各項受影響範圍全面的評估報告及顧問報告，讓本苑居民可以有足夠詳細討論後，再由政府部門向本苑居民進行全面的咨詢及充份回應居民的意見後，方再提交區議會討論。但有關官員只是反覆說這塊位處於綠化地帶的坡地在 20 多年前是寮屋區，所以現在可以發展。但對交通、環境保護、綠化地帶、斜坡保護、噪音及空氣污染問題亦未有詳細的解釋。本苑居民於會議上因此而要求規劃署在未提出具說服力的報告去解決居民的疑慮及對所有持份者作充份咨詢前，不能再提交區議會咨詢。同時亦要求地政總署拆除在 4 月 10 日圍封該綠化地帶的鐵線圍網。

然而在這情況下，規劃署又再向 4 月 29 日的區議會提交議案。有關討論文件更在 4 月 23 日方提交至區議會讓市民參閱。完全沒有足夠時間讓居民理解討論及向有關當局反映意見，置民意於不顧。

雖然文件中規劃署好像回應意見，縮小了發展範圍，使有關住宅項目與本屋苑後山超過 70 米的山坡好像保持距離，似乎回應了本苑居民對後山斜坡安全的顧慮。我們的居民對寥寥數句的解釋，最後仍將本苑居民的生命安全推諉在將來的發展商身上，實在未能接受。

另一方面，文件中表示據運輸署初步估算，現時的交通容量未達飽和，但這些數字上的估算，卻不能真實反映現時居民上班上學的繁忙時段經常面對交通擠塞的問題，而延坪道、龍坪道、南昌街及歌和老街的交通亦時因修理地下的公共設施管道時有封閉，再加上鄰近駕駛學院的學員在道路上實習，使附近交通更形擠塞。在我們的居民要求就交通影響，不要只用估算的數字，應要咨詢每天也會使用這些道路的居民的意見，方可以真實地反映這個改劃對交通帶來的影響。

請發展局認真及充份地處理我們居民的意見。

陳德明

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年四月二十九日

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

親遞

發展局
發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

陳局長：

反對改劃綠化地帶為住宅用地
(石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27)

帝景峰業主委員會於本年 3 月 4 日 及 4 月 29 日，就上述事宜致函發展局局長閣下，反對草率改劃延坪道以北的綠化地帶為私營房屋發展的擬議。

雖然在 2014 年 4 月 15 日有政府官員到本苑與居民會面，我們本期望官員可以清楚解釋這項規劃的各項受影響範圍全面的評估報告及顧問報告，讓本苑居民可以有足夠詳細討論後，再由政府部門向本苑居民進行全面的咨詢及充份回應居民的意見後，方再提交區議會討論。但有關官員只是反覆說這塊位處於綠化地帶的坡地在 20 多年前是寮屋區，所以現在可以發展。但對交通、環境保護、綠化地帶、斜坡保護、噪音及空氣污染問題亦未有詳細的解釋。本苑居民於會議上因此而要求規劃署在未提出具說服力的報告去解決居民的疑慮及對所有持份者作充份咨詢前，不能再提交區議會咨詢。同時亦要求地政總署拆除在 4 月 10 日圍封該綠化地帶的鐵線圍網。

然而在這情況下，規劃署又再向 4 月 29 日的區議會提交議案。有關討論文件更在 4 月 23 日方提交至區議會讓市民參閱。從文件中得知, 有關部門仍將大部份會影響居民的評估及工程責任推給將來的發展商，置民意於不顧。

雖然文件中規劃署好像因應意見，縮小了發展範圍，使有關住宅項目與本屋苑後山超逾 70 米的山坡好像保持距離，似乎回應了本苑居民對後山斜坡安全的顧慮。我們的居民對寥寥數句的解釋，最後仍將本苑居民的生命安全推諉在將來的發展商身上，實在未能接受。

另一方面，文件中表示據運輸署初步估算，現時的交通容量未達飽和，但這些數字上的估算，卻不能真實反映現時居民上班上學的繁忙時段經常面對交通擠塞的問題，而延坪道、龍坪道、南昌街及歌和老街的交通亦時因修理地下的公共設施管道時有封閉，再加上鄰近駕駛學院的學員在道路上實習，使附近交通更形擠塞。這些因素又是否包括在運輸署的估算上? 另一方面，運輸署的評估指出現時交通流量尚未飽和，根本就係玩弄數字遊戲，完全妄顧現實的交通狀況。新的樓宇發展會在現時帝景峰及畢架山花園的人口再增加 8 成，這增加的 8 成人口，估計有 4000 人，也是要依賴現時的交通道路出入，而這段道路的公共交通工具是以的士、小巴及邨巴為主，以現時估算只有 11 至 28%的預留容車輛，又怎可應付 8 成的人口增長呢?

請發展局認真及充份地回應我們居民的意見。

陳德明

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年五月十九日

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

來函編號: LM(757) to DEVB (PL-1) 75/90/12

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

郵寄

陳局長：

反對改劃位於大窩坪延坪北面的綠化地帶作房屋發展用途
(石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27)

多謝貴局於 5 月 9 日來函，回覆本業委會於本年 3 月 4 日就上述事宜致函發展局局長，表達我們居民反對規劃處草率改劃延坪道以北的綠化地帶為房屋發展的意見。本業委會於 4 月 29 日及 5 月 19 日的深水埗區議會會議上，再次向發展局及規劃署遞交本苑居民的意見。另於 5 月 19 日的區議會會議上，本苑居民在聽取有關政府部門的解說後，現本業委會綜合本苑居民的意見如下。

雖然在 2014 年 4 月 15 日，有政府官員到本苑與居民會面，但有關官員並沒有解釋這項改劃的各項受影響範圍的全面評估報告、顧問報告及技術報告，只是反覆說這塊位處於綠化地帶的坡地在 20 多年前是寮屋區，所以現在可以發展。在會上，對本苑居民提出這改劃對交通、環境保護、斜坡安全、噪音及空氣污染等問題，以及這項改劃完全不依現時有關綠化地帶改劃的準則及規劃標準的質疑，完全沒有任何具體及具說服力的報告。因此我們的居民當天在會上已清楚表明及要求，政府部門要向居民提交充足的資料及報告，讓本苑居民詳細研究及探討後，再向本苑居民進行全面的咨詢及充份回應居民的意見，方再提交區議會討論。

可惜，有關部門完全漠視我們居民的訴求，規劃署在 4 月 23 日又再提交文件，要求區議會於 4 月 29 日的會議上討論。

雖然在有關文件中規劃署好像因應意見，縮小了發展範圍，使有關住宅項目與本屋苑後山超逾 70 米的山坡好像保持距離，似乎回應了本苑居民對後山斜坡安全的顧慮。可是文件中的對關乎居民生命財產的斜坡安全技術評估，只表示"按現行的工程技術，擬議發展所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施及土地平整工程在技術上可行。" 最後，仍將本苑居民的生命安全推諉在將來的發展商身上。若日後真的因此造成山泥傾瀉，引致人命傷亡，賠上的卻是我們的生命財產！我們居民強烈要求政府在提交改劃擬議前，應先進行所有工程的風險評估及相關設計，要確保有關土地平整工程及地盤建築工程，不會對本苑的山坡、樓宇結構及其他構築物的安全有任何負面影響。並將有關報告交給我們的居民，讓我們有充份的時間去理解或尋求專業意見。

致: 發展局陳茂波局長

另一方面，文件中表示據運輸署初步估算，現時的交通容量未達飽和，但這些數字上的估算，卻不能真實反映現時居民上班上學的繁忙時段經常面對交通擠塞的問題。延坪道、龍坪道、南昌街及歌和老街的交通亦時因修理地下的公共設施管道而封閉，再加上鄰近駕駛學院的學員經常在道路上實習，使附近交通更形擠塞。新的樓宇發展會在現時帝景峰及畢架山花園的人口上再增加 8 成，而這增加的 8 成人口，估計約有 4000 人，也是要依賴現時的交通道路出入。這段道路的公共交通工具是以的士、小巴及邨巴為主，以現時估算只有 11% 至 28%的預留容卓輛，又怎可應付這 8 成的人口增長呢? 我們的居民要求運輸署公開其交通容量評估報告，不要只用寥寥數句便塞責了事。另運輸署在 5 月 19 日的區議會上表示會在南昌街往龍坪道增加多一條行卓線，以改善現時的交通情況。運輸署可否落實施工日期及工程範圍。既然運輸署已有改善交通的緩解措施，應在完成所有交通改善工程，以確保實際的道路交通容量，仍可容納新增加的人口，才提交這改劃擬議讓區議會及持份者考慮。

這塊坡地是位處於整幅綠化地帶的其中一部份，但規劃署有法不依，公然違返綠化地帶的規劃準則。其理據是此地如改劃為乙類房屋用地，便不是綠化地帶，故不用依綠化地帶的規劃標準。我們的居民對有關官員如此荒謬的回應，深感憤慨。我們要求政府拿出不依據現時的綠化地帶的規劃準則去改劃的法理依據。

另一方面，規劃署提出改劃這幅綠地，實在是公然違背特首 2013 年及 2014 年的施政報告中指改劃的綠化地是 “沒有植披……已平整的土地”。據規劃署提交的文件，這塊是被不少於 300 棵，樹齡大約 20 年的樹木覆蓋的斜坡!

政府不斷強調按慣例，我們居民要求的評估報告，是由將來的發展商負責，並不會使用公帑。既然政府的官員可以公然有法不依，為何不可特事特辦，由政府去做好所有我們要求的評估報告，讓居民充份理解及討論改劃這塊綠地所帶來的影響，才提出改劃的擬議呢?

我們明白城市發展，房屋需求不斷增加，我們不是盲目反對改劃。但規劃署如此草率行事，在沒有全面的報告及咨詢的情況下，又如何要我們去接受一個影響如此重大的改劃呢? 再加上改劃綠化地帶作房屋發展用途，是影響全港市民的重大政策，政府如真的要處理市民住屋的需求，應全面檢討香港的土地房屋政策，而非將如此重大的責任推給我們小市民。

請發展局認真地處理及回應我們居民的意見。

陳德明

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年五月二十六日
副本致: 帝景峰全體住戶

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB)18072014
來函編號: DEVB (PL-L) 1-150/137/12

郵寄及傳真(2845 3489)

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

陳局長：

反對改劃位於大窩坪延坪北面的綠化地帶作房屋發展用途
(石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27)

多謝貴局於 6 月 24 日來函，回覆本業委會於本年 4 月 29 日、5 月 19 日及 5 月 26 日就上述事宜致函發展局局長，表達我們居民反對規劃署草率改劃延坪道以北的綠化地帶為房屋發展的意見。當局卻忽忽將此改劃擬議提交城規會於 6 月 27 日的都會規劃小組委員會會議上審議，有關議題更於 6 月 26 日才加上在原訂的議程上。而在回覆我們的信函中對此事亦隻字不提，完全漠視我們居民的意見。我們的居民希望貴局解釋此舉是否有意欺瞞我們的居民?

再者，深水埗區議會已在 5 月 19 日的會議上通過動議，要求「政府必須有各項周詳方案及實際評估報告後，並向受影響居民充份咨詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，……本會反對將此項目提交城規會」，為何政府仍將此項目提交城規會?政府是否假咨詢區議會及居民，早已計劃在 6 月 27 日的會議上審議?

貴局就此改劃對局邊交通做成的影響，缺乏深入的研究，所發佈的資訊混亂，有誤導區議員及廣大市民之嫌!

貴局於 2014 年 5 月 9 日回覆帝景峰業主委員會的函件中，對交通影響方面有以下說明:

"根據運輸署初步估算，現時鄰近該幅土地有兩個主要的路口，一個位於延坪道和龍坪道交界，另一個位於南昌街及歌和老街交界，它們的交通流量分別是設計流量的 26%(上午)和 11%(下午)，以及 11%(上午)和 28%(下午)。"

貴局於 2014 年 6 月 24 日致深水埗區議會的函件亦提供相同的資料。

可是，貴局在同日，即 2014 年 6 月 24 日回覆帝景峰業主委員會的函件中，所提供對交通方面的資料竟截然不同!

"在交通方面……根據初步估算，南昌街及歌和老街路口目前的預留容車量為 11%(上午) 和 28%(下午)……"

我們的居民並非交通評估的專家，但也知道預留容車量及實際交通流量是有極大的分別，兩者可謂差之毫釐，謬之千里，貴局的交通評估專家豈會不知!

致: 發展局陳茂波局長

在同一日，貴局向深水埗區議會及我們居民所提供的資料，竟有如此大的差異，明顯地是要欺騙及誤導區議員及我們的居民。就我們居民日常使用南昌街及歌和老街交界的經驗，實難相信現時的交通流量如貴局所言，只佔設計容量的 11% (上午) 和 28% (下午)。

如果現時上午的預留容車量只餘下 11%，我們對貴局的交通評估欠缺前瞻性及妄顧民生的態度，實感到非常失望。據我們居民搜集的資料，有提及設計重要交通要道時，應考慮使用人士所能感受到的服務水準 (Level of Service)，而非只考慮何時才達致飽和。有國際交通研究機構發表的研究報告指出，當道路交匯點的預留容車量少於 20% 時，其交通擠擁情況，已達到第 4 級別(共分為 5 個級別，第 5 級別為最嚴重)，即 Unstable / long traffic delays expected. 這正是我們大窩坪居民上班、上學及下班時段使用南昌街及歌和老街路口經常遇到的真實情況。

明顯地，現時該交匯處的交通流量已接近飽和，假如按貴局的規劃，新的樓宇發展，會使住戶數目增加 80%。以現時估算只有 11% 至 28%的預留容車輛，又怎可應付這 8 成的人口增長呢? 稍有普通常識的人，也可預計屆時所引起的交通擠塞嚴重程度。為何貴局的專家會沒有對運輸署的報告作出判斷及評估?

再者，受該擬議發展所引致現有車流量激增或加劇現時擠塞情況的道路及交匯處，又何止貴局所有文件中提到的上述兩處路口?

首先, 延坪道的車流量將會倍增。經畢架山花園連接龍翔道的龍坪道的車流量亦會因此而加重負荷。另外，歌和老街及達之路路口，即鄰近又一城的道路，不論在繁忙與非繁忙時段都經常出現長長車龍，特別是假期前夕更為嚴重， 這是眾所周知的事實。而該路口連接南昌街及歌和老街路口，是會互相影響車流量的。

除了這擬議項目外，其他在本區同期發展項目所增加的車流量，亦會增加各主要路口的交通負荷。

上述的問題，既然我們普通市民都可以指出，作為發展局，理應會有交通評估專家，可以對整區的交通作出專業而又全面的評估，而不應依賴運輸署所提供的局部交通評估及錯漏百出的數據，而斷言新的項目對交通沒有影響。如貴局缺乏這方面的專家，我們建議貴局聘請專業的顧問就整區的發展對整區交通的影響作出全面及專業的評估。這不單單是對帝景峰的居民負責，更是對整個大窩坪區，如畢架山花園、澤安村，甚至其他會使用達之路、歌和老街、南昌街及龍坪道的市民負責任的表現。

基於貴局所提供的交通資料混亂而又誤導，我們居民對當局提出專業交通評估的準確性及客觀性深感疑慮，我們現要求貴局公開以下的資料及報告。

1. 文件中多次提及於 2015 年在南昌街及歌和老街路口的改善工程，是什麼改善工程? 是針對現時該路口的什麼問題而作出的改善工程?
2. 文件中多次提及兩個路口的交通容量可應付至 2029 年的需求，請公開實質的數據。
3. 請提供其他同期發展的地盤位置、單位數目、車位數目及為附近道路所增加的車流量架次。

頁二

致: 發展局陳茂波局長

4. 請提供以下道路的交通數據,包括但不限於設計流量、現時不同時段的車流量及預留容車量和預計因此改劃及其他同期發展所新增的車流量。請提供具體車輛架次的數字及資料，而不要只提供百份比。
   - 延坪道
   - 龍坪道
   - 延坪道及龍坪道交界
   - 南昌街及歌和老街交界
   - 歌和老街及達之路交界

另一方面，政府不斷強調已回應居民對斜坡安全的顧慮，已縮小了地盤範圍，亦有法例去規管將來的發展商，以保障我們生命財產的安全。我們希望貴局正式回覆，有關政府部門有否就在此山坡上進行工程的風險，包括但不限於平整土地及樓宇建築工程，作出評估? 如有，請公開評估報告及資料。

貴局回函提及水務署回覆在鄰近道路的水務工程預計於 2015 年底完成，但據水務署於本年 4 月 16 日回覆我們的電郵中指出，在歌和老街近南昌街展開的水務工程卻預計在 2016 年 5 月才完成。貴局回覆我們的函件時，是不知有這項工程或是有意誤導我們的居民?

我們明白城市發展，房屋需求會不斷增加，作為負責任的政府是有需要覓地起屋的，我們亦不是盲目反對改劃。可是政府在處理這項改劃時，對這個會嚴重影響居民的日常生活，甚或生命財產安全的改劃，所提供的資料不但非常有限，更前後不一。我們居民要求可以有全面而準確的整體資料，就此改劃理性地提出討論及反映意見。可是政府卻多次漠視居民的合理要求，只以擠牙膏式來發放部份資料，部份更有誤導之嫌! 更漠視深水埗區議會及我們居民的合理訴求，不但不提供充足資料，更不向居民作出充份咨詢，便倉促地交城規會審議，這又是一個負責任政府應有的所為嗎?

梁特首的施政理念，一直強調要「開誠佈公」。相信貴局定會秉承梁特首的理念，切實地回覆我們的提問，並公開政府部門對這個改劃的所有研究及報告的資料，特別是關乎民生的交通及斜坡安全的報告。基於政府已將此項目提交城規會，公眾的咨詢程序亦於 7 月 18 日展開，我們居民要求貴局在 2014 年 7 月 31 日前回覆我們並公開所要求的報告及資料，使我們的居民及其他持份者可以有充足的資料對這項改劃擬議作出理性的討論及回應。

請發展局認真地處理及回應我們居民的意見。

陳德明

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年七月十八日

副本致: 帝景峰全體住戶
　　畢架山花園業主立案法團
　　深水埗區議會

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB)06082014

郵寄及傳真(2845 3489)

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

陳局長：

要求公開及澄清交通影響評估報告 － 第一次提示信
(石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28)
C 項 － 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶

本業委會於 2014 年 7 月 18 日致函 貴局，指出 貴局就上述改劃擬議所發佈的交通評估報告的資料混亂及不全，要求 貴局於 2014 年 7 月 31 日前以書面回覆，並公開交通評估報告予公眾得悉及討論。惟至今仍未收到 貴局的任何回覆。

城規會已就上述修訂於 2014 年 7 月 18 日展開為期兩個月的公眾咨詢，市民就此提出申述的截止日期是 2014 年 9 月 18 日。現距離截止日期只有 44 天！惟 貴局仍未就有關交通評估影響報告公開清晰及全面的資料予本苑居民、深水埗區議會及公眾查閱和討論，使市民大眾沒有準確的資料提出申述，這明顯是一個不公平的公眾咨詢！

我們居民要求 貴局在 2014 年 8 月 8 日前回覆，並公開所有要求的報告及資料，使我們的居民、其他持份者、區議員及公眾人士，可以有充足的資料對這項修訂作出理性的討論及申述。

現附上本業委會於 2014 年 7 月 18 日致 貴局的函件，以供參考。

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年八月六日

副本致：帝景峰全體住戶
畢架山花園業主立案法團
深水埗區議會

(連附件)

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB)11082014

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

郵寄及傳真(2845 3489)

陳局長：

要求公開及澄清交通影響評估報告 － 第二次提示信
(石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28)
C 項 － 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶

本業委會於 2014 年 7 月 18 日及 8 月 6 日致函 貴局，指出 貴局就上述改劃擬議所發佈的交通評估報告的資料混亂及不全，要求 貴局以書面回覆，並公開交通評估報告予公眾得悉及討論。惟至今仍未收到 貴局的任何回覆。

城規會已就上述修訂於 2014 年 7 月 18 日展開為期兩個月的公眾咨詢，市民就此提出申述的截止日期是 2014 年 9 月 18 日。現距離截止日期只有 39 天! 惟 貴局仍未就有關交通評估影響報告公開清晰及全面的資料予本苑居民、深水埗區議會及公眾查閱和討論，使市民大眾沒有準確的資料提出申述，這明顯是一個不公平的公眾咨詢!

我們居民要求 貴局在 2014 年 8 月 14 日前回覆，並公開所有要求的報告及資料，使我們的居民、其他持份者、區議員及公眾人士，可以有充足的資料對這項修訂作出理性的討論及申述。

現附上本業委會於 2014 年 7 月 18 日及 8 月 6 日致 貴局的函件，以供參考。

陳德明
帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年八月十一日
副本致: 帝景峰全體住戶
畢架山花園業主立案法團
深水埗區議會
(連附件)

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB) 22082014
來函編號: DEVB (PL-CR) 1-150/137/2

郵寄及傳真(2845 3489)

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

陳局長：

要求全面公開交通評估資料及報告（石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28）
C項 - 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶

本業委會於本年 7 月 18 日、8 月 6 日及 8 月 11 日就上述事宜致函發展局局長，表達我們居民反對規劃署草率改劃延坪道以北的綠化地帶為房屋發展的意見及要求貴局公開交通評估資料予公眾知悉及討論。貴局於 7 月 21 日、8 月 7 日及 8 月 12 日的回覆只是確認收取我們的信件，卻沒有任何實質的資料提供。直至 8 月 18 日，本業委會才正式收到貴局的回覆。

城規會的公眾咨詢只有兩個月的時間，我們所要求的交通評估資料及報告，貴局應早已齊備，但貴局用了整整一個月的時間，所提供的資料竟然仍以偏概全。再者，貴局在覆函中表示要咨詢有關部門後才可回覆，貴局掌管全港的房屋發展，為何會沒有各項評估，特別是交通影響的報告呢? 這明顯是一個藉口，用以拖延時間，使我們的居民、公眾人士及區議會的議員沒有足夠的資料及時間作出申述，這實在是一個不公平的公眾咨詢!

就交通評估方面，我們的居民實在很高興貴局終於不再混淆視聽，坦白承認南昌街及歌和老街交界路口的現時交通流量已達設計流量的 89%（上午）及 72%（下午）。即已接近飽和的邊緣! 更高興貴局終於披露南昌街及歌和老街交界在進行交通改善工程後，提出至 2029 年的交通流量竟達設計流量的 99.54%（上午）及 91.67%（下午），其交通容量明顯已完全飽和!完全證實我們居民對對當局多番強調有關改劃對交通沒有影響的質疑!亦證實了這改劃會為當區交通帶來負面的影響。可是這些重要資料，貴局卻沒有披露予公眾人士知悉!

據一般專業交通評估的研究方法，是會就進行改善措施前後的交通流量作出統計及估算的。就此，我們有以下的提問，請貴局回覆及提供資料。

1. 如不進行這改善工程，在貴局提及的四個住宅發展項目落成後，屆時南昌街及歌和老街交界的交通流量及預留容車量是多少?
2. 這四個住宅發展項目的預計落成日期是何時?這項交通改善工程的預計完工期是何時? 在每一個住宅發展項目落成後，南昌街及歌和老街交界的交通流量及預留容車量是多少? 當四個住宅項目落成後，該交界位的交通流量及預留容車量又是多少?請明確提供預計落成年份及其時的交通估算數據。

致: 發展局陳茂波局長

據貴局回覆運輸署計劃將南昌街北行的兩線行車改為三線行車，這是否已獲當局撥款及批准興建? 還只是一個計劃? 我們在 7 月 18 日的信件中提問，這是針對現時該路口的什麼問題而作出的改善工程? 但貴局避而不答。所以，請提供有關改善措施的批准或計劃文件供我們參考，讓我們自行尋找答案!

我們在 7 月 18 日的信件中要求貴局提供以下道路的交通數據, 包括但不限於設計流量、現時不同時段的車流量及預留容車量和預計因此改劃及其他同期發展所新增的車流量。請提供具體車輛架次的數字及資料，而不要只提供百份比。

- 延坪道、龍坪道
- 延坪道及龍坪道交界、南昌街及歌和老街交界、歌和老街及達之路交界

可是貴局的回覆仍是以一貫的蒙混手法，除延坪道及龍坪道有提供所要求的資料外，只以 "不適用" 及百份比來回答延坪道及龍坪道交界和南昌街及歌和老街交界的具體車輛架次。基於貴局過往所提供的交通資料混亂而又誤導，再加上貴局是次的回覆，仍不盡不實，迴避問題，似有所隱瞞。故請貴局立即提供上述三個道路交界的交通數據，請提供車輛具體架次，而不是百份比及不適用。

再者，就貴局提供的交通數據，我們有以下的問題，請貴局提供以下的資料。

1. 貴局所提供的交通數據統計時段，只概括地以上午及下午區分，請說明現時提供的資料是取其平均值，還是某一特定時段的數據? 如是平均值，請提供其計算數據。如是某特定時段，請提供統計日期及確實時間。
2. 除南昌街北行會進行改善工程而有列出數據外，請提供南昌街東行、西行及南行現時及在同期眾多住宅地盤發展所增加的交通流量，包括道路的設計容量、車流量及預留容車量，請提供具體架次及列明統計時段。
3. 南昌街及歌和老街的交界位是集合兩條主要交通幹道的東、南、西及北行各個行車方向的交界，現時只計劃將南昌街北行增多一條行車線，以增加南昌街/歌和老街路口的設計流量。但歌和老街的東西行車線，現時已經常出現交通擠塞的情況，當局是否已有改善措施去緩解現時已接近達飽和的交通流量? 如有，請提供有關改善措施的計劃。如沒有，請提供這兩條道路現時的交通流量數據及日後該四個發展項目落成後，預計對該兩條道路所增加的交通流量。

至於貴局認為歌和老街及達之路交界距離發展項目較遠而忽略了這個重要的資料。可是，我們居民的實際經驗是該段道路，經常都出現長長車龍，而該路口連接南昌街及歌和老街路口，是會互相影響車流量的。新增發展項目的車輛也會使用該路段，為何當局可以斷言沒有明顯影響?請貴局在進行交通評估時不要再紙上談兵，應要按實際的交通情況而對整區的交通作出全面評估。請貴局不要再隱瞞有關資料，提供該路口的交通數據讓我們的居民及公眾知悉及討論。

近這十年來，在延坪道、龍坪道、南昌街及歌和老街亦常有不同的公用事業機構封閉部份路段進行工程而引致交通擠塞。但貴局在回覆我們的函件中只提及水務署的工程，並預計於 2016 年 9 月完成。就我們居民使用相關路段的實際經驗，以現時南昌街及歌和老街交界路口的交通流量已達設計流量的 89% (上午) 及 72% (下午)的情況下，一有掘路工程，會引致南昌街、歌和老街及達之路出現交通嚴重擠塞的情況。如當該路口的交通流量達設計流量的 99.54% (上午) 及 91.67% (下午)的飽和狀態時，根本就沒有空間預留予任何會封閉道路的工程或突發的交通狀況。

頁二

致: 發展局陳茂波局長

就此，我們有以下的問題，請貴局回覆。

1. 貴局能否保證及承諾在2016年9月之後，沒有任何機構會在上述道路進行任何工程而需封閉道路?
2. 貴局所提供的交通流量數據，有否包括因封閉道路進行工程或交通意外，對交通產生的影響?如有，請提供資料及數據。

就我們多次提出有關政府部門及貴局沒有進行全面及充份的地區諮詢，貴局只重覆其陳腔濫調，回應已縮減了發展規模，對我們其他的提問卻避而不答。更漠視深水埗區議會一眾議員要求政府必須有各項周詳方案及實際評估報告，並要向受影響居民充份咨詢和聽取意見及提供充足資料，並反對將此項目提交城規會的議決。這明顯是一個假的地區咨詢，現請貴局正式回覆，為何規劃署可以漠視區議會的議決而將此改劃用地的修訂建議提交城規會審批?

至於關乎我們居民生命財產的斜坡安全問題，貴局的回覆仍是將我們居民的生命財產推搪在將來的發展商及建築物條例之上。為何我們居民多番要求要由政府部門進行相關的風險及安全技術評估報告?正正就是因為規劃署最初提出的地盤發展，是連接本苑後山坡一幅超逾70米的斜坡，當我們的居民在4月15日向當局提出斜坡安全的疑慮時，當局的態度及回應就一如現在的回應，只是推搪給將來的發展商及建築物條例。

幸好，本屋苑的一名業主是專業的土木工程師，當時他以數據及圖紙，明確指出該幅土地如發展為住宅，將會引至鄰近山坡的大型開挖，直接影響相連帝景峰後山斜坡的穩定，做成嚴重的安全隱患。當局方如夢初醒，好像聽取我們的意見而將地盤面積縮減及離開本苑後山坡約70米。這正好印證我們居民對斜坡安全的憂慮，是不應將威脅我們居民生命財產安全的斜坡風險評估推搪在將來的發展商身上。現時的地盤面積及位置，有關當局有否進行專業的風險評估?將來的地盤發展及山坡開挖真的不會對本苑的後山山坡帶來安全隱患嗎? 在此，我們的居民再次嚴正要求貴局要指令有關政府部門對在此山坡上進行工程作出風險評估，包括但不限於平整土地及樓宇建築工程，並將報告公開予市民查閱。

我們明白城市發展，房屋需求會不斷增加，作為負責任的政府是有需要覓地起屋的，我們亦不是盲目反對改劃。可是政府在處理這個會嚴重影響居民的日常生活，甚至生命財產安全的土地改劃時，我們居民只是要求有全面而準確的資料，理性地提出討論及反映意見。可是政府卻多次漠視居民的合理要求，仍繼續以擠牙膏方式來發放資料。

政府在完全漠視區議會及持份者意見的情況下，仍硬將這土地改劃交城規會審議。公眾就此提出申述的期限是2014年9月18日，現距離截止日期只餘僅僅27天。我們居民要求貴局在2014年8月26日前，逐項回覆我們的提問，並公開所有我們要求的報告及資料，使我們的居民及其他持份者可以有充足的資料對這項改劃提議作出理性的討論及回應。如貴局仍拒絕提供我們多次要求的資料，亦請回覆未能提供的原因。

請發展局認真地處理及回應我們居民的意見。

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年八月二十二日

副本致: 帝景峰全體住戶、 畢架山花園業主立案法團、深水埗區議會

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB)28082014

發展局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局局長
陳茂波局長, MH, JP

郵寄及傳真(2845 3489)

陳局長：

要求全面公開交通評估資料及報告 - 第四次提示信
(石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28)
C 項 - 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶

本業委會於 2014 年 7 月 18 日、8 月 6 日、8 月 11 日致函 貴局，指出 貴局就上述改劃擬議所發佈的交通評估報告的資料混亂及不全，要求 貴局以書面回覆，並公開交通評估報告予公眾知悉及討論。惟本業委會於 8 月 18 日收到 貴局的回函，仍以擠牙膏方式提供片面的交通評估資料，本業委會已於 8 月 22 日再次致函 貴局，再次明確地提出我們要求的交通評估資料及數據。惟至今仍未收到 貴局的任何回覆。

城規會已就上述修訂於 2014 年 7 月 18 日展開為期兩個月的公眾咨詢，市民就此提出申述的截止日期是 2014 年 9 月 18 日。現距離截止日期只有 21 天! 惟 貴局仍未就有關交通評估影響報告公開清晰及全面的資料予本苑居民、深水埗區議會及公眾查閱和討論，使市民大眾沒有準確的資料提出申述，這明顯是一個不公平的公眾咨詢!

我們居民要求 貴局立即回覆，並公開所有要求的報告及資料，使我們的居民、其他持份者、區議員及公眾人士，可以有充足的資料對這項修訂作出理性的討論及申述。

現附上本業委會於 2014 年 7 月 18 日、8 月 6 日、8 月 11 日及 8 月 22 日致 貴局的函件，以供參考。

陳德明
帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年八月二十八日
副本致: 帝景峰全體住戶
畢架山花園業主立案法團
深水埗區議會
(連附件)

帝景峰第八屆業主委員會
The 8th TERM OWNERS' COMMITTEE OF DYNASTY HEIGHTS
Address: 2 Yin Ping Road, Beacon Hill, Kowloon
地址 ： 九龍畢架山延坪道 2 號

本函編號: DYHT/OC/(DB) 02092014

親遞

發展局
發展局局長
陳茂波先生, MH, JP

陳局長：

(石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28)
C 項 - 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶

帝景峰業主委員會就上述改劃建議曾多次致函發展局局長閣下，反對草率改劃延坪道以北的綠化地帶為私營房屋發展的擬議。並要求當局公開全面的交通評估報告。但當局至今仍未能公開交通評估的資料予公眾知悉。

另一方面，深水埗區議會已在 5 月 19 日的會議上通過動議，要求「政府必須有各項周詳方案及實際評估報告後，並向受影響居民充份咨詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，……本會反對將此項目提交城規會」。但當局不但未有按區議會的動議，做好各項周詳方案及實際評估報告，並向居民作出充份咨詢，卻將此改劃擬議提交城規會於 6 月 27 日的都會規劃小組委員會會議上審議。完全漠視區議會及居民的意見。

而城規會已於 7 月 18 日刊憲，進行兩個月的公眾咨詢。我們的居民發現當局提交的資料，特別是交通影響的評估報告，資料不足及混亂，由 7 月 18 日已多次去信發展局要求全面公開交通評估報告及提供進一步的實質資料。但發展局至今仍未能提供我們所需的資料。

我們的居民強烈要求 貴局要認真回應我們的提問及要求。公開所有我們要求的報告及資料，使我們的居民及其他持份者可以有充足的資料對這項改劃擬議作出理性的討論及回應。如貴局仍拒絕提供我們多次要求的資料，亦請回覆未能提供的原因。

基於上述原因，這是一個不公平的咨詢，故本業委會謹代表我們的居民強烈反對把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶。

請發展局認真及充份地回應我們居民的意見。

帝景峰第八屆業主委員會
主席 陳德明謹啟

二零一四年九月二日

附錄四：改劃深水埗綠化地帶為住宅發展的社區意見調查。

改劃深水埗綠化地帶為住宅發展的

社區意見調查

目錄

行政摘要

第一章 研究背景

第二章 研究目的和方法

第三章 社區問卷調查及分析

第四章 深入訪談分析

第五章 總結

附件一　問卷樣本

行政摘要

隨著香港人口不斷增長，對住屋的需求也越來越殷切。為了增加房屋供應，政府進行了「綠化地帶」的檢討，以期改劃綠化用地作為住宅用途。可是，在沒有進行深入研究和廣泛諮詢公衆之前，規劃署已在各區開展了改劃「綠化地帶」為住宅用地的法定規劃程序。有見及此，本研究以深水埗大窩坪為研究個案，透過社區問卷調查和深入訪談，探討公衆人士及相關持份者對改劃「綠化地帶」政策的意見。

社區問卷調查於 2014 年 6 月進行，一共收集了 312 份有效問卷，主要探討公衆人士對「綠化地帶」的功能與改劃為住宅發展的看法。根據調查結果顯示，大部份受訪者認爲「綠化地帶」有保育自然環境、作爲緩衝地帶以及提供靜態康樂用途的功能。整體而言，受訪者普遍不贊成改劃「綠化地帶」為住宅發展的政策，所以他們傾向保育深水埗大窩坪的綠化用地。

深入訪談則於 6 月下旬至 8 月中旬期間進行。根據訪談所得，各持份者皆認為大窩坪綠化用地有別於一般綠化地帶，具有重要的保育、康樂及緩衝功能，在深水埗整體規劃及土地利用佈局承擔重要的角色，其獨特的地位並非其他綠化用地所能代替。就大窩坪「綠化地帶」改劃為住宅發展，受訪持份者主要關注土地利用轉變、諮詢程序、大窩坪的交通狀況、大窩坪「綠化地帶」的生態、大窩坪的環境質素、改劃大窩坪「綠化地帶」的安全隱憂以及大窩坪社區設施的承載力這 7 大方面的影響。

「綠化地帶」對於市區而言，確實是重要的緩衝區以及康樂好去處。雖然市民對增加房屋供應有強烈的訴求，但應否改劃「綠化地帶」作為住宅用途仍屬初步研究階段，政府確實不宜忽視研究及廣泛諮詢的重要性而取易捨難地開發「綠化地帶」。

第一章　研究背景

近年來，爲解決香港房屋短缺的問題，香港政府建議循不同途徑來增加短、中、長期的土地供應。根據 2014 年施政報告，政府已在 2013 年進行了第一階段的「綠化地帶」檢討，將沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」改劃爲住宅發展用途。而現正進行的第二階段「綠化地帶」檢討則計劃將面積大於 0.5 公頃而整體坡度少於 20°、在已建設用地邊緣及鄰近現有交通基建的「綠化地帶」改劃為住宅用途。雖然政府強調會評估改劃「綠化地帶」對附近環境造成的影響，但這項全港性改劃土地用途不但對「綠化地帶」的功能及規劃意向帶來了實質性改變，而且在土地利用規劃上開立先例，起著重要的指導作用。因此，在開展法定的改劃程序之前，確實有需要對這項政策進行深入研究並廣泛諮詢公衆。然而，規劃署在缺乏諮詢下，已於各區展開了改劃「綠化地帶」為住宅用途的法定規劃程序，例如城市規劃委員會於 2014 年 4 月 4 日通過了大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/24 的修訂項目，並刊憲將 7 幅「綠化地帶」轉作住宅發展用途。隨後，各區規劃大綱圖則的修訂項目也陸續提交到城市規劃委員會，等待審批。

最近，石硤尾延坪道北面的一塊「綠化地帶」用地也被規劃署界定為具改劃潛力的土地，並獲城規會通過，於 2014 年 7 月 18 日刊憲作出修訂。這幅土地位處郊野公園邊陲，屬於北九龍山脈的山麓部分，是區內重要的天然屏障，營造出翠綠背景。據了解，不同持份者皆對發展此樹木茂盛的山坡表示關注，可是政府在展開規劃程序前並沒有全面諮詢公衆人士，收集他們的意見及釋除有關疑慮。

根據城市規劃委員會規劃指引，「綠化地帶」內是不准進行發展的。一向以來，有關部門對此地帶內的任何發展都嚴加管制。因此，改劃「綠化地帶」的舉動與現有的規劃意向背道而馳，這項規劃政策的轉向必須建基於研究及民意的基礎。有見及此，本研究以近期深水埗改劃「綠化地帶」為案例，收集受影響人士對「綠化地帶」的功能、價值及規劃的意

見；並了解開發「綠化地帶」對不同持份者帶來的影響；以及歸納公衆對改劃土地用途以滿足房屋需求的看法。

第二章　研究目的和方法

2.1 研究目的

在土地利用規劃方面，開發「綠化地帶」為住宅發展是土地政策的改變，涉及全港的土地利用分配，並非個別地區的規劃事宜。然而，政府卻沒有開展完整的地區諮詢工作，又沒有主動接觸地區人士以了解市民對這項土地政策的意見。有見及此，本研究以改劃深水埗「綠化地帶」作爲研究個案，了解一般公眾人士（尤其是受影響人士）對政府改劃「綠化地帶」為住宅發展這項政策轉向的意見，以期令未來的土地規劃趨向完善。

2.2 研究範圍

任何土地政策的推行均會對周邊居民造成一定程度的影響。因此，本研究以擬改劃之大窩坪綠化用地為個案，將此地盤 600 米範圍界定為直接受影響的範圍，有 3 大屋苑（包括帝景峰、畢架山花園和澤安邨）座落於這範圍內（如圖 2.1 所示），這些居民屬於直接受改劃大窩坪「綠化地帶」影響的人士，故收集他們的意見是最具代表性的。

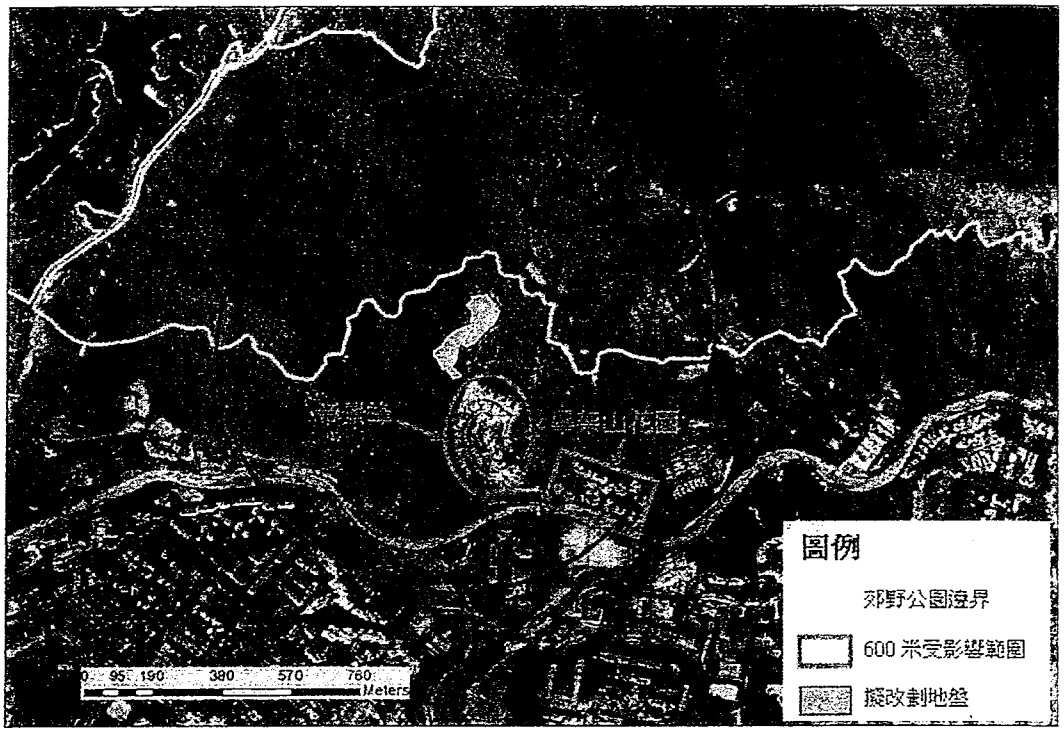


圖 2.1 研究範圍。

2.3 研究方法

這次研究分別採用了問卷調查和深入訪談兩種方式來收集地區人士的意見。透過問卷調查，我們可以了解到最受影響的居民的主流意見；繼而再透過與地區組織和領袖的深入訪談，進一步了解大窩坪的今昔狀況以及有關持份者對土地利用政策轉變的意見，以填補問卷調查之不足。

2.3.1 問卷調查

若要探討改劃「綠化地帶」作為住宅用途的適切性，收集公衆人士對轉變土地用途的意見尤為重要。本研究於 6 月 8 日至 6 月 13 日進行了一項社區問卷調查，以收集不同人士（包括深水埗區居民、上班人士和訪客）對全港「綠化地帶」的功能與改劃；以及保育深水埗大窩坪山坡的意見。此外，為了增加問卷調查的代表性，該問卷調查由經訓練的大學生於不同時段（即繁忙及非繁忙時間）和不同日子（即平日和假日）進行；假日的調查時間為 09:00 至 12:00，平日的調查時間為 08:45 至 12:15，13:00 至 15:00，18:30 至 20:00；而受訪者也是隨機選擇的。

圖 2.2 及圖 2.3 社區問卷調查。

至於問卷調查的方法，主要採用了隨機抽樣的方法，樣本分佈則根據屋苑人口比例來決定。根據 2011 年人口普查的數據，深水埗區的平均家庭人數為 3 人；而帝景峰和畢架山花園的單位數目分別為 592 戶和 642 戶，由此推算帝景峰和畢架山花園的住戶人口大約為 1776 和 1926 人。而根據香港房屋委員會公佈的數據，截至 2014 年 6 月 30 日澤安邨的認可居住人口為 4100 人[1]；故這 3 個屋苑的總人口大約為 7802 人，其中帝景峰居民佔 22.8%，畢

[1] 資料來源：http://www.housingauthority.gov.hk/tc/global-elements/estate-locator/detail.html?propertyType=1&id=2762

架山花園和澤安邨居民分別佔 24.7%和 52.5%。每個屋苑所需收集的問卷數量按各屋苑人口佔這 3 個屋苑總人口的比例來計算，再加上 12 份來自行山人士的問卷，總問卷數目為 312 份（詳見表 2.1）。

表 2.1 抽樣方法

	住戶人數	佔總人數比例	各屋苑的問卷數目
帝景峰	1776	22.8%	68 份
畢架山花園	1926	24.7%	74 份
澤安邨	4100	52.5%	158 份
總人數：	7802		12 份（行山人士）
總問卷數目：			312 份

若收集的問卷數目高於其所需收集的問卷數目，每份問卷將賦以一個隨機號碼，然後進行隨機抽樣，抽取所需問卷數目作數據分析之用。

2.3.2 深入訪談

除了公衆的主流意見外，有關持份者（如綠色團體、學者及地區組織等）對「綠化地帶」的看法也很重要。因此，本研究與不同持份者(表 2.2)進行了深入訪談，以便全面地了解大窩坪的今昔狀況以及地區組織和領袖對土地利用規劃與政策的意見。深入訪談的內容主要分爲 3 大部份，包括 1)居民與大窩坪「綠化地帶」的關係，2)全港綠化用地的功能與規劃，及 3)擬建住宅發展所帶來的影響。

表 2.2 深入訪談	
受訪組織或領袖	訪問日期
• 長春社助理公共事務經理	30/6/2014
• 舉架山花園業主立案法團	4/7/2014
• 帝景峰業主委員會	4/7/2014
• 研究郊野公園的學者	11/7/2014
• 吳美議員 (當區區議員)	22/7/2014
• 大窩坪居民關注組	28/7/2014
• 澤安邨麗澤樓互助委員會主席	15/8/2014

第三章　社區問卷調查及分析

本研究於 2014 年 6 月分別在大窩坪周邊受影響的住宅屋苑（包括帝景峰、畢架山花園和澤安邨）進行了一項社區問卷調查，共收集了 312 份有效問卷，以下為問卷的結果及分析。

3.1 受訪者背景

受訪者的男女比例大致相若，在 312 位受訪者中，女性佔 53.5%而男性佔 46.5%（圖 3.1）。在年齡分佈方面，19 歲或以下的受訪者佔 7.7%，而 20 歲至 39 歲及 40 歲至 59 歲的受訪者分別佔 21.8%和 36.2%，60 歲或以上則佔 34.3%（圖 3.2）。而在教育程度方面，超過四成的受訪者（40.4%）完成中學程度的教育，大專或以上程度的受訪者有 36.5%，而小學或以下程度的受訪者有 23.1%（圖 3.3）。在個人月入方面，接近一半的受訪者（47.1%）是無收入人士（退休人士或主婦），而 40,000 元或以上的佔 13.8%，10,000 至 19,999 的則佔 12.8%，其餘收入組別均少於 10%（圖 3.4）。

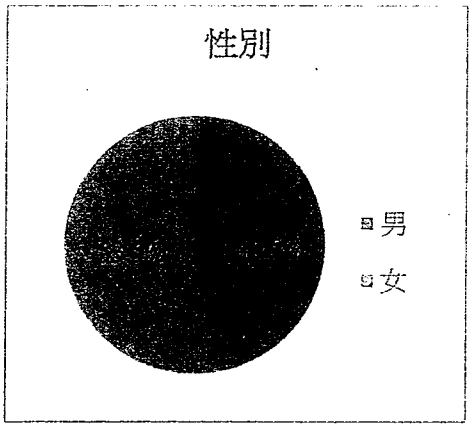


圖 3.1 受訪者的性別

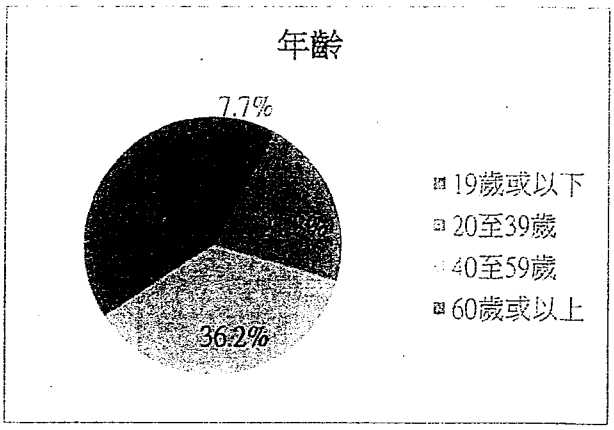


圖 3.2 受訪者的年齡

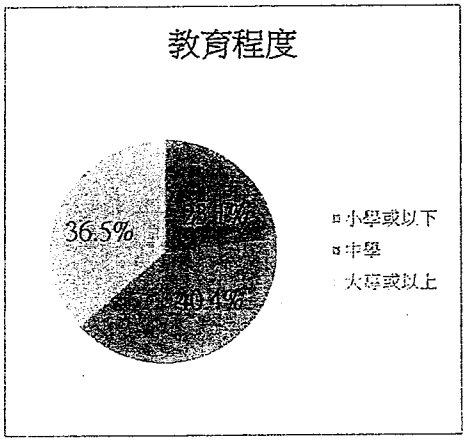


圖 3.3 受訪者的教育程度

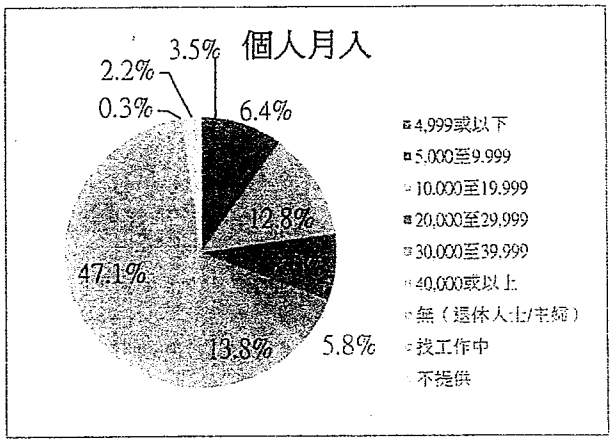


圖 3.4 受訪者的個人月入

在居住地方面，大部份的受訪者（87.2%）居住在深水埗區（圖 3.5），當中接近九成半的受訪者（94.5%）居住在大窩坪周邊地區（圖 3.6），只有一成多的受訪者（12.8%）是非深水埗區居民（圖 3.5）。至於居住年期方面，接近四成受訪深水埗居民（37.9%）在深水埗區住了 1 至 10 年，住了 11 年至 20 年及 20 年以上的受訪居民分別佔 30.9%和 27.6%，3.3%則在深水埗區住了少於一年（圖 3.7）。在非深水埗居民中，接近六成受訪者（57.5%）來深水埗上班，而探訪親友及遊覽或行山的受訪者分別佔 25.0%和 10.0%，其他活動目的均少於 10%（圖 3.8）；至於活動頻率方面，接近六成受訪者（57.5%）每週到深水埗區 3 次或以下，4 次至 6 次的佔 30.0%，其餘均少於 10%（圖 3.9）。

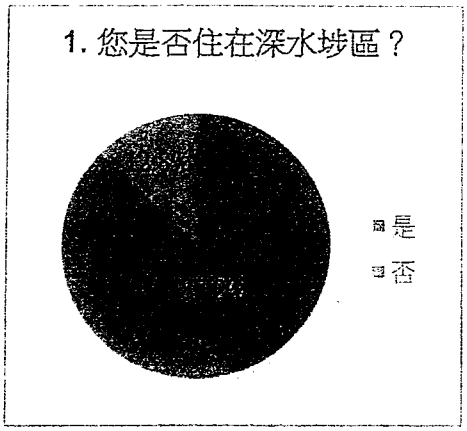


圖 3.5 受訪者的居住地

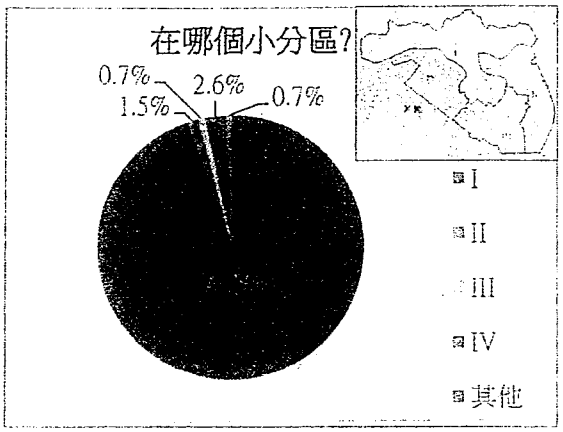


圖 3.6 受訪深水埗居民的居住地區分佈

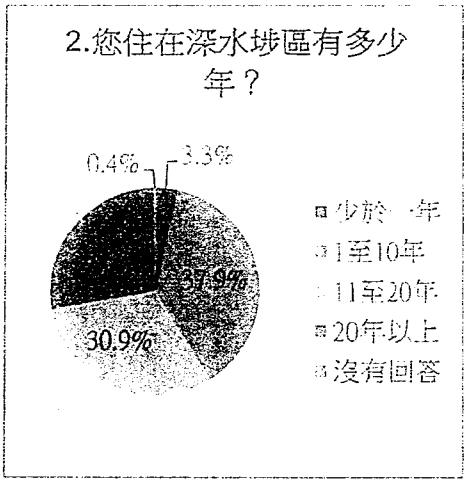
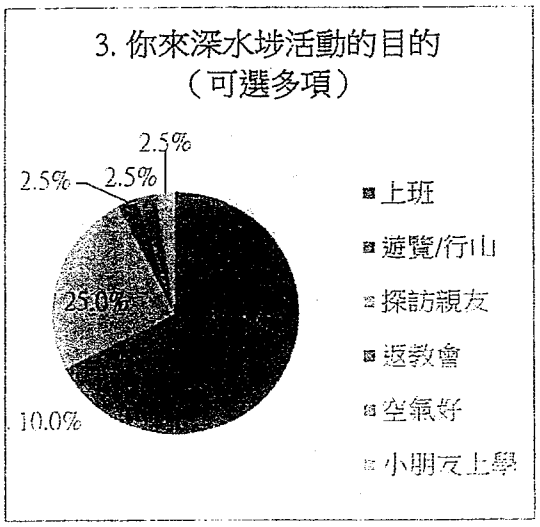


圖 3.7 受訪深水埗居民的居住年期



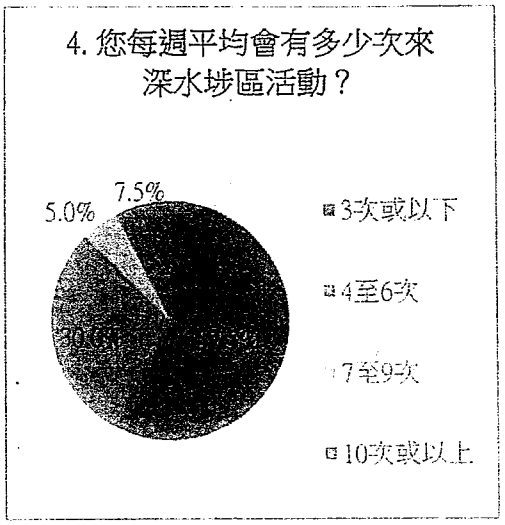


圖 3.8 受訪非深水埗居民來深水埗活動的目的　圖 3.9 受訪非深水埗居民來深水埗的頻率

3.2「綠化地帶」的功能及規劃

3.2.1「綠化地帶」的功能

根據城市規劃委員會規劃指引[2]，「綠化地帶」主要是指長滿天然樹木的山坡和斜坡，發揮着 1）保育自然環境；2）防止都市發展擴張的緩衝地帶及 3）作為靜態康樂用途這 3 項功能。本研究就這 3 項功能收集受訪者的意見，調查結果顯示，超過九成半的受訪者（96.8%）認為「綠化地帶」有保育天然環境的功能，反映了「綠化地帶」在環境保育方面發揮了重要的作用（圖 3.10(a)）。至於緩衝地帶的功能，接近八成的受訪者（78.5%）認同此功能，顯示受訪者一般認為「綠化地帶」能阻止都市式發展過度蠶食自然環境（圖 3.10(b)）。在康樂用途方面，逾八成半受訪者（85.6%）認為「綠化地帶」能夠作為康樂

[2]（規劃指引編號 10），《城市規劃委員會規劃指引》，城市規劃委員會。

活動場所，是行山的好去處（圖 3.10(c)）。綜合上述調查結果所得，受訪者的主流意見皆認同「綠化地帶」擁有這 3 項重要的功能。

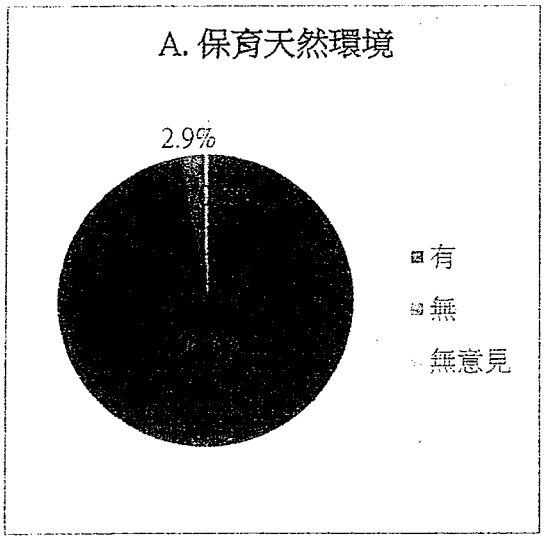


圖 3.10(a)

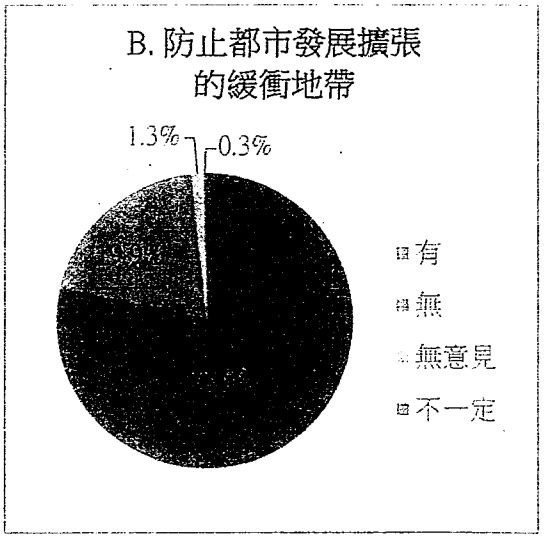


圖 3.10(b)

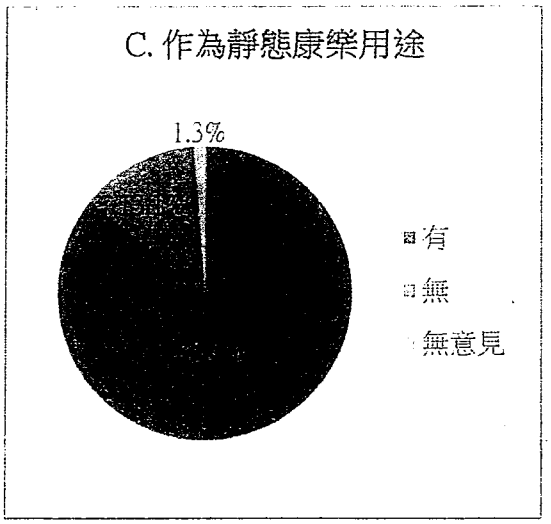


圖 3.10(c)

圖 3.10(a) - 3.10(c) 受訪者對「綠化地帶」功能的看法

3.2.2 改劃「綠化地帶」作住宅用途

對於政府將綠化地帶改劃為住宅用地以增加房屋供應來應付市民的住屋需求，調查結果顯示，接近七成半的受訪者（74.0%）不贊成這種做法，雖然也有逾兩成的受訪者（22.8%）贊成發展作公營房屋，但整體來看市民普遍是不贊成開發綠化用地（圖 3.11）。原因是此舉會減少綠化/公共休憩空間（72.7%）；其次是因爲會破壞生態（67.5%）；而危害郊野公園及城市會過度擴張/發展則各佔 39.0%（圖 3.12）；由此可反面證明，「綠化地帶」是能提供公共休憩空間、保護生態和郊野公園，以及有效防止城市過度擴張的功能。

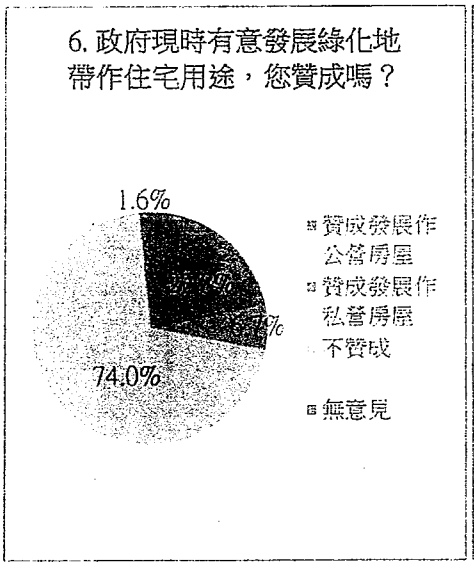


圖 3.11 改劃綠化地帶作住宅用途的看法

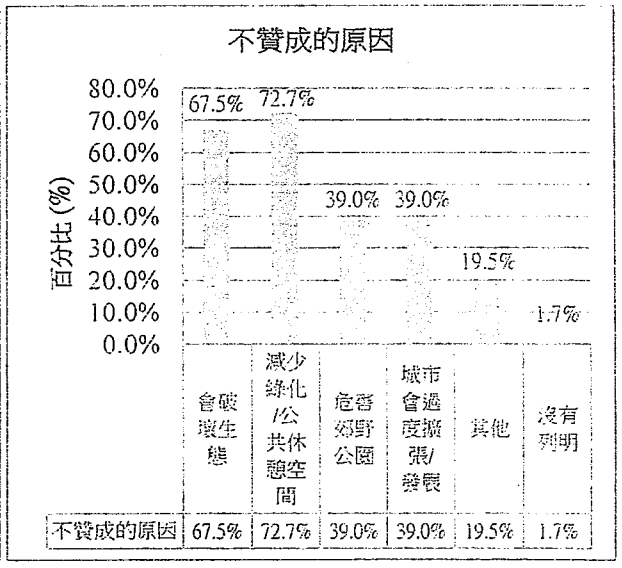


圖 3.12 受訪者不贊成發展綠化地帶的原因

3.2.3 增加未來土地供應的方法

為了應付未來的發展需求，循不同途徑增加土地供應是十分重要的。根據調查結果所示，接近六成受訪者（59.3%）認爲應透過市區重建來增加土地供應，反映出加快舊區拆卸重建，善用釋放出來的土地資源是市民最期望政府能做到的；除了市區重建外，受訪者認爲

發展棕土（如露天貨櫃場及停車場）及重建空置的政府、機構/社區用地（如空置的學校及社區會堂）也是應採用的方法，分別佔 40.1%和 30.4%；反之，只有不足百分之五的受訪者（4.2%）認爲應發展「綠化地帶」（圖 3.13）。這說明了市民普遍認爲重建與善用棕土應是未來覓地的方向，而非發展「綠化地帶」。

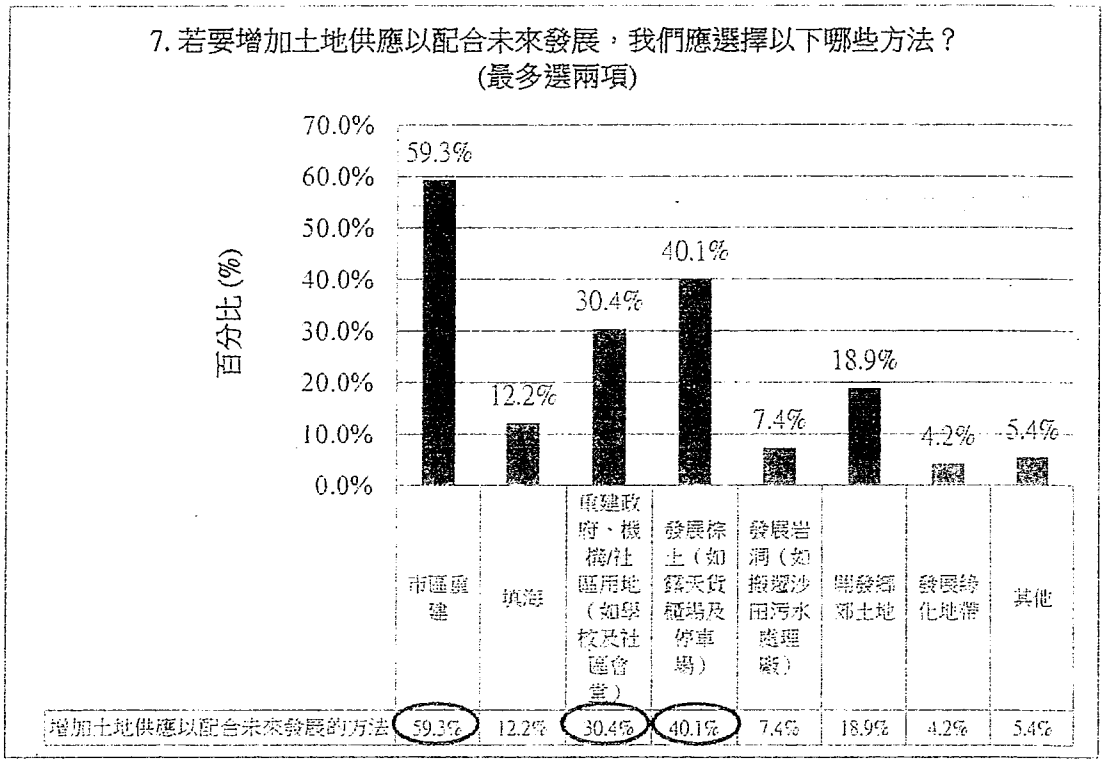


圖 3.13 增加土地供應的意見

3.3 改劃大窩坪「綠化地帶」的意見

3.3.1 大窩坪「綠化地帶」的保育與發展

根據調查數據所得，超過百分之九十的受訪者（91.3%）認爲大窩坪一帶的山坡是應該保育，顯示主流意見是要保留大窩坪綠化地帶，不作任何發展（圖 3.14）。對於政府擬改劃

大窩坪部份綠化地帶作私人住宅發展的做法，接近九成（86.2%）的受訪者是不贊成的（圖 3.15）；跟保育大窩坪一帶山坡的意願一致，反映了絕大部份受訪者希望大窩坪山坡維持現狀，繼續發揮其作爲「綠化地帶」的功能。

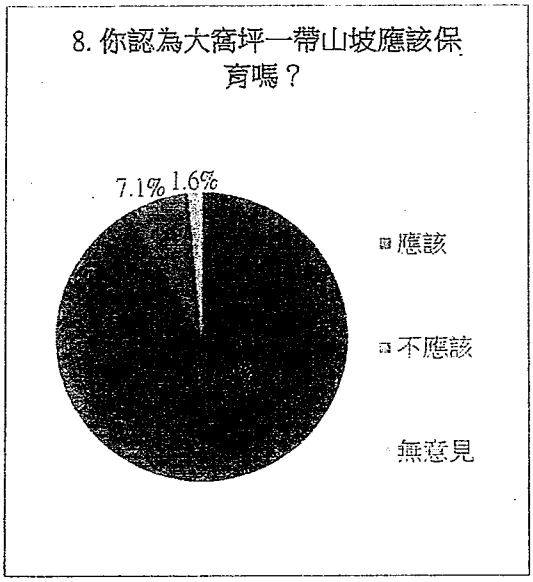


圖 3.14 保育大窩坪的意見

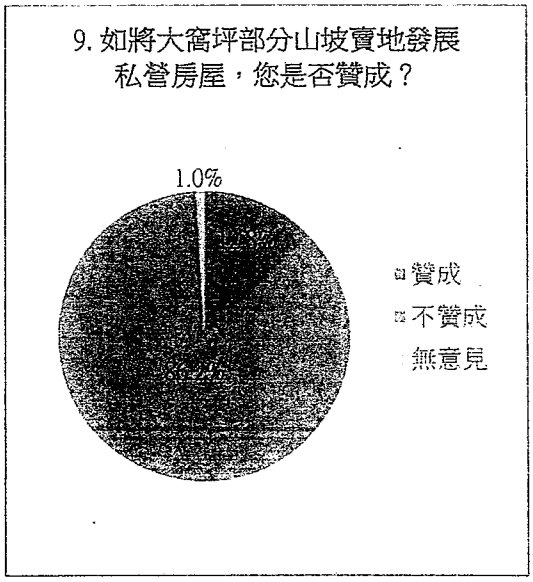
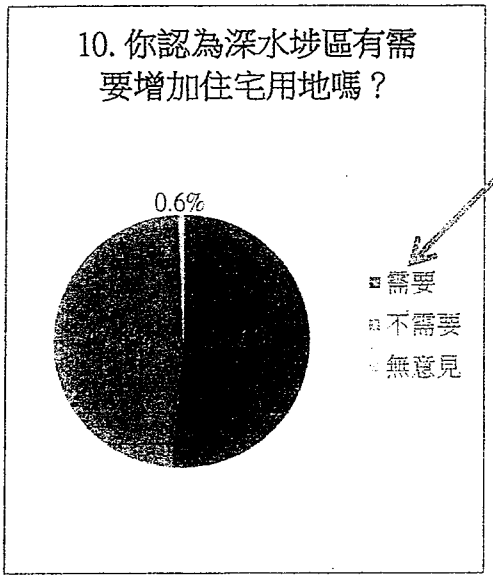


圖 3.15 發展大窩坪綠化地帶的意見

3.3.2 深水埗區土地供應

深水埗區人口密集，有各類型的房屋。據問卷調查所得，受訪者認爲需要及不需要增加住宅用地的百分比相若，各佔 51.6%和 47.8%（圖 3.16）；而在這些認爲需要增加住宅用地的受訪者中，高逾九成半的受訪者（96.9%）認爲深水埗區需要增加公營房屋而接近四成受訪者（39.8%）覺得需要增建私營房屋（圖 3.17）； 反映了受訪者普遍認爲當務之急是需要增加公營房屋以紓緩基層住屋困難。



公營房屋	96.9%
私營房屋	39.8%

圖 3.17 增加住宅用地的類型

圖 3.16 深水埗區的住宅用地需求

為應付對住宅的甄切需求，深水埗區也要循不同的途徑來增加房屋供應。由調查所得，接近七成半認爲深水埗區需要增加住宅用地的受訪者（73.9%）認爲深水埗區可透過市區重建來增加房屋供應；其次則為重建工廈（43.5%）；而亦有接近四分之一的受訪者（24.2%）認爲重建政府、機構或社區用地（如學校及社區會堂）有助增加住宅供應；反觀認爲應發展「綠化地帶」的受訪者所佔的比例最少，僅佔 3.1%（圖 3.18）。由此可見，重建舊樓、工廈及政府、機構或社區用地是能夠釋出深水埗區珍貴的土地資源並將之善用，從而增加該區的房屋供應。

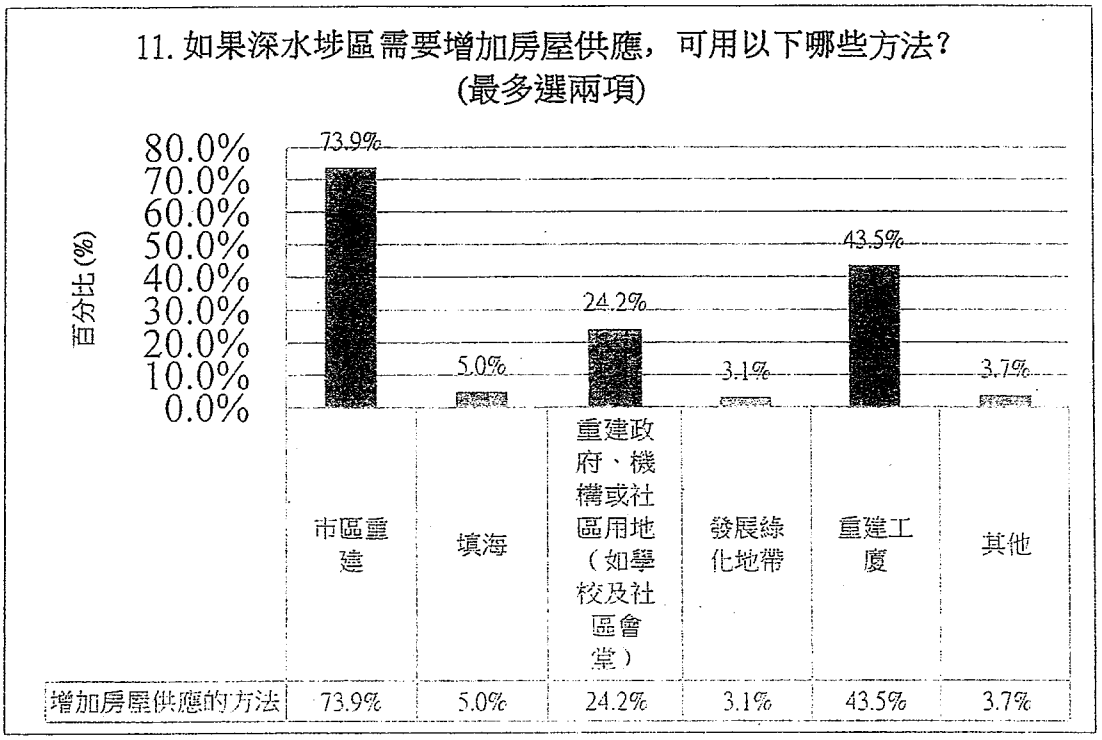


圖 3.18 增加深水埗區房屋供應的方法

第四章　深入訪談分析

本研究於 6 月下旬（6 月 30 日）至 8 月中旬（8 月 15 日）與不同團體和人士（包括環保團體、受影響屋苑居民組織、從事郊野公園研究之學者以及當區區議員）進行了深入訪談，藉此更深入地了解不同持份者對政府改劃「綠化地帶」為住宅用途的看法，並以大窩坪綠化用地為研究個案，全面地了解居民的關注及改變土地用途對他們造成的影響。

4.1 大窩坪綠化帶的功能與獨特性

大窩坪綠化帶位處畢架山山麓，是一片樹木茂盛的山坡。有別於一般的「綠化地帶」，各持份者不約而同地指出大窩坪綠化帶具有重要的保育、康樂及緩衝功能，在深水埗整體規劃及土地利用佈局上扮演著重要的角色，其獨特的地位並非其他綠化用地所能代替。

受訪學者指出，大窩坪與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，它不但包圍及保護鄰近的郊野公園，而且構成了北九龍的山脊線，是重要的景觀走廊。雖然沒有準則規定「綠化地帶」要與郊野公園相隔多遠才能發揮緩衝的效用，但他認爲大窩坪一帶的山坡緊接著北九龍東西走向的綠化帶，不應該切斷該綠化帶來建屋。而長春社助理公共事務經理亦指出「綠化地帶」作爲緩衝能夠分隔已發展和未開發的土地，縱使「綠化地帶」本身的生態價值不高，但若在高生態價值的地方如郊野公園周邊缺乏「綠化地帶」作爲緩衝，那些高生態價值的地方便容易受到威脅。以大窩坪為例，由於它十分接近郊野公園和鷹巢山自然教育徑，這片「綠化地帶」不但有助阻隔都市式發展蠶食受保護地區，而且減緩了景觀上的衝突。由於這片「綠化地帶」的地理位置獨特，其緩衝功能尤爲重要。

據悉，大窩坪曾是寮屋區及山寨廠的生產基地，長期非法的開發活動破壞了大窩坪的生態及自然環境。自 1987 年清拆寮屋後，延坪道以北的山坡一直作爲綠化用地，讓其慢慢地自我復修。根據長春社助理公共事務經理的分析，大窩坪的林底生境不錯，雖然不算十分有層次，但較成熟的樹也能有 3-5 米高。如果再給它一點時間，真的有機會成爲較高生態價值的次生林，這對生物多樣性而言也有好處，甚至可以增加香港的林地覆蓋率。而受訪學者亦認爲大窩坪「綠化地帶」應該保留，讓它日漸回復生態，跟郊野公園相輔相成。因此，大窩坪綠化地肩負著復修的責任，這點實在不容忽視。此外，作爲深水埗罕有的大片綠化地，大窩坪山坡還發揮著康樂用途的功能，惠及至全港居民。從居民代表及當區區議員的訪問所得，近及澤安邨、深水埗、長沙灣，遠至黃大仙、慈雲山、荃灣的行山人士均會到此行山。

4.2 改劃大窩坪「綠化地帶」的影響

根據訪談所得，受訪機構/受訪者主要有 7 大關注範疇(表 4.1)，分別是土地用途轉變、諮詢程序、交通、生態、環境質素、安全隱憂及社區設施承載力，以下將就著這 7 大範疇進行論述。

4.2.1 土地用途轉變

對於政府落實開發「綠化地帶」，長春社助理公共事務經理及大窩坪居民關注組擔心一旦改劃「綠化地帶」作為住宅用途開了先例，意味著綠化用地的規劃意向或發展規限能容易被調整，恐怕政府將會在每區找試點，成功之後便輻射開去，這樣不僅改變了原有的規劃理念，也將破壞更多「綠化地帶」。此外，長春社助理公共事務經理、帝景峰業主委員會（業委會）、畢架山花園業主立案法團、澤安邨麗澤樓互助委員會主席及大窩坪居民關注組均認爲在這個階段不應以開發綠化地帶去解決房屋供應問題，因爲在優先次序的選擇上，善用其他土地資源較發展「綠化地帶」更適合。長春社代表指出善用「綠化地帶」的定義

不一定是要用作興建房屋，政府僅從技術層面評估改劃土地用途是不恰當，縱使技術上可行也不代表可以發展，因「綠化地帶」的存在價值不僅是生態保育，還有著重要的社區功能，政府只是一直迴避討論是否應該發展「綠化地帶」的問題。畢架山花園業主立案法團亦認爲政府在整體土地政策上沒有做好「期望管理」，突然改變土地利用政策，將原來劃定為「綠化地帶」不容發展的土地更改用途，這是不尊重附近居民的舉動。此外，帝景峰業委會、畢架山花園業主立案法團及當區區議員吳美都認爲政府在土地政策上應做好長遠的規劃以及制定完善的綠化帶政策，不應像現在那樣捨難取易，零零散散地發展。據區議員的了解，「綠化地帶」的劃分和定義跨度很大，她曾考察過一些荒廢平地的「綠化地帶」，與大窩坪樹木茂盛的「綠化地帶」相差甚遠，故她認爲這些「綠化地帶」更符合發展準則，所造成的影響及開發成本也較少。

對於增加未來土地供應的方法，長春社助理公共事務經理及大窩坪居民關注組認爲縱使棕土的業權問題較爲複雜和收地過程比較困難，但政府可以透過規劃手段來解決，以求善用土地資源。此外，大多數受訪的持份者皆認爲應透過市區重建或發展市區空置土地來增加未來土地供應，既可釋出土地資源，也可改善當區居民的居住環境。另一方面，帝景峰業委會部份與會者認爲應透過填海來增加土地供應，以解決房屋問題。

4.2.2 改劃大窩坪「綠化地帶」的諮詢程序

在改劃大窩坪「綠化地帶」作住宅發展的諮詢程序上，帝景峰業委會、澤安邨麗澤樓互助委員會主席及畢架山花園業主立案法團一致認爲政府的諮詢工作不足，因爲政府沒有主動預先通知業委會/互委會，讓他們發佈消息和收集居民的意見，反而是居民透過傳媒報導才知悉大窩坪「綠化地帶」的改劃建議。除此之外，帝景峰業委會及大窩坪居民關注組認爲政府扭曲了諮詢的程序，在城規會還未審批改劃建議便將這幅綠化地加入賣地表，這是

於理不合的。澤安邨麗澤樓互助委員會主席更指出政府即使在刊憲之後仍然沒有接觸居民，以了解居民意見，釋除疑慮。

另一方面，大窩坪居民關注組及當區區議員認爲政府所提供的資料不齊備，其中大窩坪居民關注組指政府的調查研究和諮詢不全面和不切實際，當居民向政府提出疑問時，政府只以不回應或再作研究作為回覆。而受訪區議員也認爲政府諮詢時間短，不尊重區議會，僅斷章取義地彙報所收集到的意見。而受訪持份者皆認爲政府不尊重受影響居民的意見和未有聽取民意，縱使受影響居民及區議會以大比數投票通過不要向城規會提交改劃大窩坪「綠化地帶」的建議，但政府仍一意孤行，提交城規會審批。由此可見，政府在改劃大窩坪「綠化地帶」的程序上諮詢不足、提供的資料不全、扭曲諮詢程序以及漠視居民的意見，反映其急切地要改劃綠化地以增加房屋供應，令諮詢程序形同虛設，令人擔憂。

4.2.3 大窩坪的交通狀況

在交通狀況方面，3 個屋苑（帝景峰、畢架山花園和澤安邨）的居民代表及大窩坪居民關注組一致認為現時的交通流量較入伙初期繁忙得多，其中帝景峰業委會、畢架山花園業主立案法團及大窩坪居民關注組更指出塞車情況十分嚴重，其原因是車流量隨著人口增加而上升、燈位亦增多了、再加上附近道路是學車路線及政府經常修理水管和進行鋪路工程，引致繁忙時段嚴重擠塞。根據畢架山花園居民代表指出，居民主要靠南昌街及歌和老街外出，而龍翔道東西行線長期擠塞已經毋庸置疑。南昌街上白田由雙線轉爲單線行車，再加上又是學車路線，有時更有工程車通往臨屋區，惡化了現時擠塞的情況。而歌和老街更是幼稚園校車及往又一城車輛的主要道路，再加上中石化油站外的等候車輛，造成嚴重擠塞。所以，居民質疑政府的調查數據與實況不符。由於臨屋區的道路未建成，居民擔心車流量將轉嫁至畢架山花園一帶的道路。

帝景峰業委會亦指出發展局的交通數據混亂，對交通評估所指的預留容車量及設計流量存疑。按居民日常使用南昌街及歌和老街交界的經驗，實難相信現時的交通流量如發展局所言，只佔設計容量的 11%（上午）和 28%（下午）。若發展局的數據是指現時上午的預留容車量只餘下 11%，居民則表示更憂慮。他們認為道路設計應考慮使用者所能感受到的服務水準（Level of Service），並非只考慮達致飽和的百分比。按他們所搜集的資料顯示，當道路交匯點的預留容車量少於 20%時，其交通擁擠情況已達到第 4 級別（共分為 5 個級別，第 5 級別為最嚴重），即「不穩定/長時間交通延遲」（Unstable/long traffic delays expected），這正是南昌街及歌和老街路口的真實情況。明顯地，現時該交匯處的交通流量已接近飽和，若新住宅發展會使住戶數目增加，以現時估算的預留容車量，是無法應付預期的人口增長的。他們認為在大窩坪「綠化地帶」上興建可提供 980 戶住宅單位的私營房屋無疑會對交通造成更大的壓力，若以平均家庭人數為 3-4 人估算，大窩坪的人口將增加約 4000 人；再加上畢架山花園後山的 300 戶，這些居民除了依靠私家車出入外，外出時均需依賴區內的小巴(因新落成屋苑未必再獲批會遍邨巴)，區內交通負荷勢必增加，加劇交通擠塞的情況，對居民生活造成長期且直接的不便。

此外，帝景峰業委會及當區區議員質疑政府在交通安排上存在矛盾，因為當年政府花費 7 億元在畢架山花園興建道路以及將畢架山花園後山的發展項目由中、高密度改為較低密度的原意是減低交通負荷，但如今要多建 980 個住宅單位卻沒有妥善的交通規劃安排，僅就交通問題作簡單回應，這是令人擔憂的。另一方面，不少受訪者指出在建築過程中，工程車等重型貨車需要行經天橋和延坪道才能到達建築地盤，但天橋的設計承托力僅限於 1.5 噸的車輛，故天橋未必能承托重型工程車，甚至會壓壞地下設施如水管、電纜等，雖然這些交通影響是暫時性的，但這也直接增加了交通負擔。

4.2.4 大窩坪「綠化地帶」的生態

至於大窩坪「綠化地帶」的生態狀況，3 個屋苑的居民代表及大窩坪居民關注組均指出大窩坪一帶的山坡一直以來都是一片綠色的樹林，這是經過二十多年來樹木生長演替及復修的成果，使整個地方越來越綠化。除了茂盛的樹木外，棲息在此處的生物也十分多，包括蝴蝶、雀鳥、松鼠、猴子、麻鷹，野豬、蛇、蜥蜴及蝙蝠等，故他們認爲大窩坪的生態狀況猶如郊野公園一般，是不少動物的活動範圍及棲息地。由於大窩坪毗鄰尖山，不少居民經常發現猴子在附近一帶山坡覓食，甚至進入屋苑範圍。據學者所言，大窩坪最重要的動物是麻鷹，它們在鷹巢山築巢，而林區內景樹所吸引的雀鳥及小型哺乳類動物都是麻鷹的食物來源，難怪居民經常看見麻鷹在天空中盤旋。如果部份山坡被砍樹建屋，相信牠們可能要飛到更遠的海邊覓食。

根據從事郊野公園研究的學者所分析，一旦將大窩坪部份「綠化地帶」改劃作為住宅用途，對生態將造成長期的直接影響。他認爲住宅項目會產生光或噪音污染，這些必然會影響生態。由於此「綠化地帶」毗鄰郊野公園，猴子可能會滋擾新落成項目的住客，產生生活上的衝突。另一方面，大窩坪居民關注組認爲前車可鑒，自從畢架山花園開展土地平整工程後，截水後蜻蜓不見了，可見在「綠化地帶」興建住宅必然會嚴重破壞當地生態。

4.2.5 大窩坪的環境質素

至於環境質素方面，澤安邨麗澤樓互助委員會主席認爲現時環境質素尚可；而帝景峰業委會和畢架山花園業主立案法團皆認爲大窩坪經過多年來的復修，樹木既高又茂盛，令這個地方增添不少綠化。然而，大窩坪居民關注組及當區區議員卻指出近年來空氣質素越來越差，經常被一片霧霾所籠罩。

若改劃大窩坪「綠化地帶」為住宅發展，帝景峰業委會及大窩坪居民關注組都認爲建築工地會超過預計的 2 公頃項目面積；而學者亦同時指出斜坡要分外堅固才能減低山泥傾瀉發

生的機會，所以所砍伐的樹木數量很可能多於 300 棵，工程亦可能要開發到更高的位置，這對環境造成的破壞必然會更大，也會對郊野公園造成一定程度的影響。與此同時，大窩坪居民關注組與澤安邨麗澤樓互助委員會主席也認爲在石硤尾綠化地的數量這麼少的情況下，砍樹無疑會造成長期的環境破壞，令空氣清新不再。另一方面，畢架山花園業主立案法團認爲在建築期間會產生噪音、塵埃飛揚和空氣污染，這些是短期的直接影響。

4.2.6 發展大窩坪「綠化地帶」的安全隱憂

帝景峰業委會指出在地盤平整的過程中要進行爆石等工程，由於大窩坪的山坡遍佈大石，而且十另接近民居，所以在建築過程中可能會對附近居民構成危險。此外，大窩坪居民關注組成員亦指出帝景峰後座有兩處曾於 2004 年塌方，而政府在當時建了兩幅護土墻，這顯示了在山坡上興建住宅是存在安全隱憂的。再者，政府沒有評估過建屋後發生山泥傾瀉的機會。如果郊野公園一旦發生山火，加上風速，而民居與郊野公園之間只有約 70 米的距離，安全性有待考究。可見，安全隱憂也是改劃大窩坪「綠化地帶」作為住宅發展不容忽視的考量。

4.2.7 社區設施承載力

至於社區設施承載力方面，大窩坪居民關注組認爲除了大窩坪山坡外，這小區基本上沒有休憩地方及社區設施。石硤尾舊區重建將令區內人口增加，對石硤尾的配套需求所造成的壓力將會非常大。此外，據當區區議員的了解，大窩坪一帶的社區設施嚴重不足，尤其是畢架山花園及帝景峰一帶，除了畢架山花園設有惠康超級市場和一些補習社以外，根本沒有其他商業設施。而澤安邨麗澤樓互助委員會主席指出澤安邨的設施也是嚴重不足，不但欠缺食肆，連街市也因人流不足而關閉，以致這 3 個屋苑居民的日常生活所需主要靠石硤尾或九龍塘補給。因此，若在大窩坪的山坡上再興建住宅，將對該區的社區設施造成更龐大的負擔和壓力。

表 4.1 關注議題概要			
持份者所關注的議題	造成的影響	影響持續時間及程度	主要的受影響持份者
大窩坪綠化帶的功能與獨特性	-大窩坪與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，它不但包圍及保護鄰近的郊野公園，而且構成了北九龍的山脊線，是重要的景觀走廊。 -喪失保育、康樂及緩衝效用 -難以復修破壞了的生態及自然環境	-長期直接影響	-全港市民
土地用途轉變	-容易調整綠化用地的規劃意向或發展規限 -沒有長遠規劃及完善的綠化政策 -捨難取易、插針式發展	-長期直接影響	-全港市民
諮詢程序	-諮詢不足 -資料不全 -扭曲諮詢程序 -漠視居民意見	-短期(規劃階段)直接影響	-受發展影響的居民、上班人士及訪客
交通	-車流量增加 -加劇擠塞情況 -道路及天橋不能負荷	-長期直接影響	-區內道路使用者
生態	-破壞動物棲息地 -大量砍伐樹木 -動物與居民之間的衝突 -難以發展成具高生態價值的次生林	-長期直接影響	-受發展影響的居民 -行山人士 -動植物
環境質素	-破壞景觀、山脊線及自然環境 -產生光/噪音污染 -噪音、塵埃飛揚和空氣污染 （建築過程為短期直接影響）	-長期直接影響	-受發展影響的居民 -行山人士
安全隱憂	-爆石等工程構成危險	-短期直接影響	-山坡附近的居民 -行山人士
	-山泥傾瀉的危險 -山火的危險	-長期直接影響	-山坡附近居民 -行山人士
社區設施承載力	-設施嚴重不足 -增加對社區設施的壓力	-長期直接影響	-深水埗區社區設施使用者 -受發展影響的居民

第五章　總結

為了增加房屋供應，政府進行了「綠化地帶」的檢討，以求改劃部份「綠化地帶」作住宅用途。然而，在這項全港性改劃土地用途還沒有進行深入研究和廣泛諮詢公衆之前，規劃署已經於各區開展了改劃「綠化地帶」為住宅用途的法定規劃程序。有見及此，本研究以深水埗大窩坪為研究個案，透過社區問卷調查和深入訪談來收集公衆人士及持份者對大窩「綠化地帶」規劃的意見，從而探討這項全港性土地利用政策轉變的適切性。

本調查界定大窩坪地盤 600 米範圍為直接受影響的範圍，並於這範圍內進行了社區問卷調查，一共收集了 312 份有效問卷，當中包括不同背景的居民、上班人士及訪客的意見，所收集的意見總結如下：

- 大部份受訪者認爲「綠化地帶」發揮著保育自然環境、作爲防止都市發展擴張的緩衝地帶以及作為靜態康樂用途的功能；
- 大部份受訪者不贊同改劃「綠化地帶」為住宅用途的政策；並認爲政府應透過市區重建、發展棕土及重建政府、機構或社區用地來增加土地供應以配合未來發展需要；
- 超過九成受訪者認為大窩坪一帶的山坡應該保育；及
- 為增加深水埗的房屋供應，受訪者普遍認為應透過重建舊樓、工廈及政府、機構或社區用地來獲取土地資源。

除了社區問卷調查之外，本研究也與不同持份者（如綠色團體、學者及地區組織等）進行了深入訪談，進一步了解「綠化地帶」的功能、大窩坪綠化地的獨特性、以及各持份者對改劃大窩坪「綠化地帶」作為住宅發展的關注。訪談結果總結如下：

- 大窩坪與北九龍山脈形成了一片連綿的綠化帶，它不但包圍及保護鄰近的郊野公園，而且構成了北九龍的山脊線，是重要的景觀走廊。有別於一般的「綠化地帶」，各

持份者不約而同地指出大窩坪綠化帶具有重要的保育、康樂及緩衝功能，在深水埗整體規劃及土地利用佈局上扮演著重要的角色，其獨特的地位並非其他綠化用地所能代替，這與社區問卷調查的結果一致；

- 對於政府擬改劃大窩坪部份「綠化地帶」作為住宅發展的做法，所有受訪持份者都認為大窩坪「綠化地帶」應予以保育而不作任何形式的發展，這也與社區問卷調查結果相符；及
- 在改劃大窩坪綠化地一事上，受訪持份者主要關注 7 大方面的影響：包括土地利用轉變、諮詢程序、大窩坪的交通狀況、大窩坪「綠化地帶」的生態、大窩坪的環境質素、改劃大窩坪「綠化地帶」的安全隱憂以及大窩坪社區設施的承載力。主要的觀點如下：
    - 在缺乏研究及全面諮詢下調整綠化用地的規劃意向或發展規限，是欠缺長遠規劃及完善的綠化政策。在增加土地方面，政府傾向捨難取易，插針式的住宅發展。
    - 改劃程序諮詢不足，資料不全，在城規會還未審批改劃建議便將這幅綠化地加入賣地表，扭曲諮詢程序及漠視居民意見。
    - 擬建住宅發展會增加車流量，加劇區內交通擠塞情況，附近道路及天橋不勝負荷，帶來負面的影響。
    - 擬建住宅發展需要大量砍伐樹木，破壞多年來樹木生長演替及復修的成果，難以發展成具高生態價值的次生林。這對動物(包括蝴蝶、雀鳥、松鼠、猴子、麻鷹，野豬、蛇、蜥蜴及蝙蝠等)的覓食及棲息地也造成負面影響。
    - 擬建住宅發展破壞景觀、山脊線及自然環境，所產生的光、噪音及空氣污染也會對生態構成威脅。
    - 由於大窩坪的山坡遍佈大石，而且十另接近民居，在山坡上興建住宅是存在安全隱憂。政府亦沒有評估過建屋後發生山泥傾瀉及山火的危機會。
    - 大窩坪一帶的社區設施是嚴重不足，居民的日常生活所需主要靠石硤尾或九龍塘補給。因此，若改劃大窩坪綠化地帶作為住宅發展，將對該區的社區設施造成更龐大的負擔和壓力。

總括而言，根據是次研究所得，「綠化地帶」的確有保育自然環境、防止都市過度發展以及提供靜態康樂用途的功能。然而，當其他土地資源還沒被善用、深入研究還沒進行、公眾還沒被廣泛諮詢的時候，便改劃「綠化地帶」作為住宅發展實屬不智，因這項土地政策轉變或會帶來難以估計的負面影響。因此，政府應重新審視改劃「綠化地帶」的政策意向，考慮增闢土地方法的優先次序，尋找更合適的途徑來增加房屋供應。

附件一 問卷樣本

深水埗區綠化地帶研究——問卷調查

您好！香港中文大學環境政策與資源管理研究中心正進行深水埗區綠化地帶的研究，希望了解居民對深水埗區綠化地帶的意見。
我們希望您能用四至五分鐘時間回答以下問題，謝謝您！

甲 背景資料

1. 您是否住在深水埗區？
   - ☐ 是（請註明：☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV ☐其他）
   - ☐ 否（請跳至第 3 題）

2. 您住在深水埗區有多少年？（請跳至第 5 題）
   - ☐ 少於 1 年 ☐ 1 至 10 年 ☐ 11 至 20 年 ☐ 20 年以上

3. 您來深水埗區活動的目的是？（可選多項）
   - ☐ 上班 ☐ 上學 ☐ 用膳 ☐ 購物/ 娛樂
   - ☐ 遊覽/行山 ☐ 探訪親友 ☐ 其他，請註明：_____

4. 您每週平均會有多少次來深水埗區活動？
   - ☐ 3 次或以下 ☐ 4 至 6 次 ☐ 7 至 9 次 ☐ 10 次或以上

乙 綠化地帶的用途及功能

5. 綠化地帶主要包括保護天然樹木的山坡，區內的例子有大窩坪的山坡及自由徑旁的配水庫的山坡，您認為綠化地帶擁有以下功能嗎？
   - A. 保育天然環境 ☐ 有 ☐ 無
   - B. 防止都市發展擴張至邊緣地區的自然環境 ☐ 有 ☐ 無
   - C. 作為靜態康樂用途 ☐ 有 ☐ 無

   如有其他功能，請註明：_____

6. 政府現時有意發展綠化地帶作住宅用途，您贊成嗎？
   - ☐ 贊成發展作公營房屋
   - ☐ 贊成發展作私營房屋
   - ☐ 不贊成，因為 (可選多項)
     - ☐ 會破壞生態 ☐ 城市會過度擴張影響景觀
     - ☐ 減少綠化/公共休憩空間 ☐ 其他，請註明：_____
     - ☐ 危害郊野公園

7. 若要增加土地供應以配合未來發展，我們應選擇以下哪些方法？(最多選兩項)
   - ☐ 市區重建 ☐ 填海 ☐ 重建政府、機構或社區用地 (如學校及社區會堂)
   - ☐ 發展停止 (如露天貨櫃場及停車場) ☐ 發展岩洞 (如搬遷沙田污水處理廠)
   - ☐ 開發鄰郊土地 ☐ 發展綠化地帶 ☐ 其他，請註明：_____

丙 改劃大窩坪綠化地帶的意見

8. 你認為大窩坪一帶山坡應該保育嗎？(地圖顯示處)
   - ☐ 應該 ☐ 不應該 (請註明原因：_____)

9. 如將大窩坪部分山坡覓地發展私營住宅，你是否贊成？
   - ☐ 贊成 （請註明原因：_____）
   - ☐ 不贊成 （請註明原因：_____）

10. 你認為深水埗區有需要增加住宅用地嗎？
    - ☐ 需要 （☐ 公營房屋 ☐ 私營房屋）
    - ☐ 不需要 （全卷完）

11. 如果深水埗區需要增加房屋供應，可用以下哪些方法？(最多選兩項)
    - ☐ 市區重建 ☐ 填海 ☐ 重建政府、機構或社區用地(如學校及社區會堂)
    - ☐ 發展綠化地帶 ☐重建工廈 ☐ 其他，請註明：_____

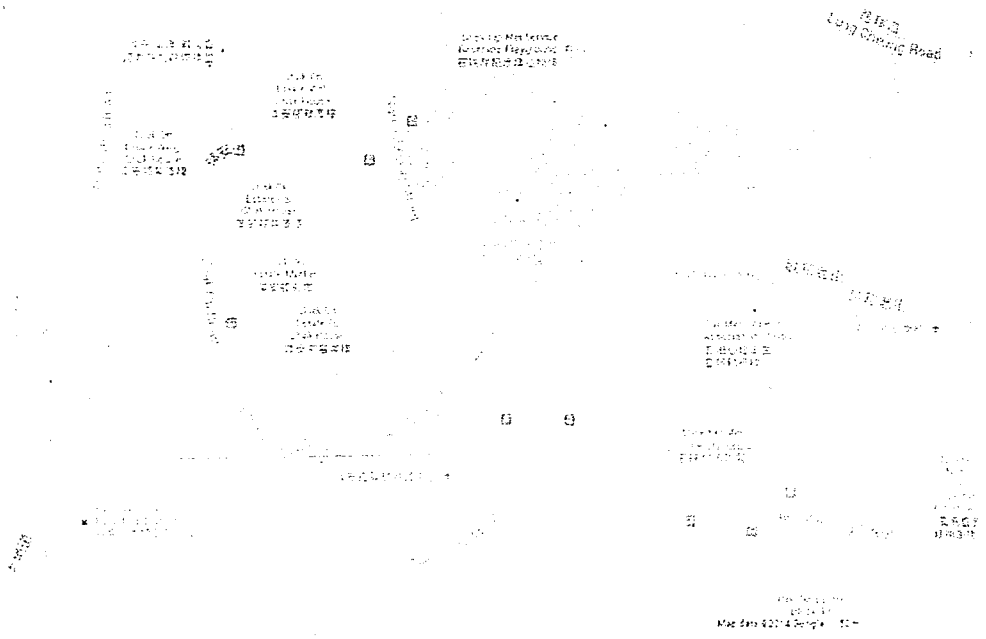
丁 個人資料

- 性別： ☐ 男 ☐ 女
- 年齡： ☐ 19 歲或以下 ☐ 20 至 39 歲 ☐ 40 至 59 歲 ☐ 60 歲或以上
- 教育程度： ☐ 小學或以下 ☐ 中學 ☐ 大專或以上
- 月入： ☐$4,999 或以下 ☐$5,000 至$9,999 ☐$10,000 至$19,999 ☐$20,000 至$29,999 ☐$30,000 至$39,999 ☐$40,000 或以上 ☐ 無 (退休人士/ 主婦)

戊 此部分由訪問員（_____）填寫

訪問日期：_____ 訪問時間：_____ am / pm 訪問地點：_____

附錄五：交通調查及估算。



南昌街及歌和老街交界行車線路口分佈圖

2014 年 9 月 1 日上午 7 時 10 分 至 8 時 30 分 在南昌街及歌和老街路口的現場觀察及紀錄 如下：

1. 現場路口交通燈號控制路口，操作週期時間 (Cycle Time) 應該是 120 秒，分配大概如下：
   a) 南昌街北行方向　　約 23 秒， b) 歌和老街西行方向　　約 30 秒，
   c) 從大埔道往東方向　　約 38 秒， d) 南昌街南行方向　　約 12 秒。

2. 由現場所見，整體交通在以上時段屬於非常繁忙，各路口出現車龍，但大部份車輛可以在一個燈位時間內通過(即不多於 2 分鐘)，歌和老街西行方向則有小部份車輛在 8 時至 8 時 30 分時段需要超過 2 分鐘通過，最長車龍延伸至 則仁中心。

3. 以上觀察及記錄，正好印證運輸署發報 " 南昌街及歌和老街路口的早上預留容車量只餘下 11%。" 的說法。但也說明現時繁忙時段的交通情況已屬於不穩定，再無多餘空間應付可見將來(即幾年內) 的增加行車量，所需的改善工程已很逼切。

4. 但現場顯示南昌街北行交通情況並非最嚴峻，也非優先需要改善的路口。歌和老街西行方向明顯比較擠逼及出現長車龍，應該優先考慮進行改善工程。政府選擇較易進行的南昌街北行方向 2 線改為 3 線，捨難取易，不能有效解決問題。

5. 如果附近 4 處發展項目全部落實，政府又未能進行有效的改善方案，勢必令這路口的交通情況在幾年內迅速惡化，而非到 2029 年才告交通飽和。政府應按正常的通

報準則及方式，發報詳細的改善方案，各相關情況的預留容車量，讓區議員能及早評估和監督。

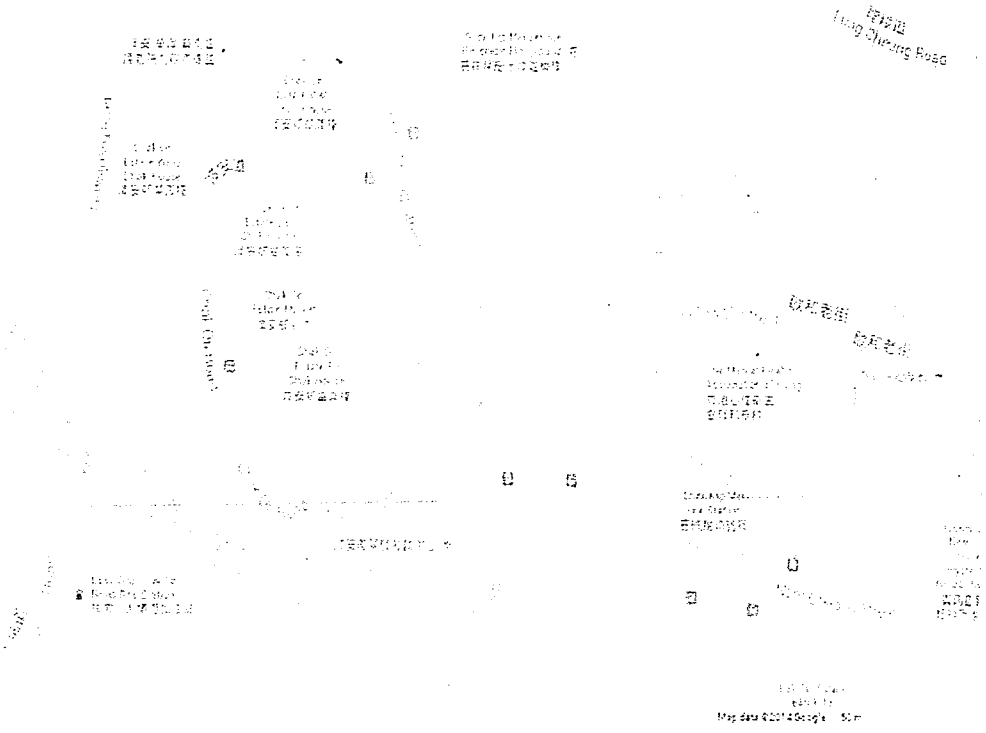
歌和老街西行路口

卓龍尾延伸到則仁中心 (08:15)

從大埔道往東行方向 (08:10)

南昌街北行未算擠擁

從大埔道往東行路口經常出現的情況



南昌街及歌和老街交界行車線路口分佈圖

2014 年 9 月 8 日上午 7 時 10 分 至 8 時 45 分 在南昌街及歌和老街路口的現場觀察及紀錄如下：

1. 現場路口交通燈號控制路口，操作週期時間 (Cycle Time) 應該是 120 秒，按現場觀察及記錄，各行車路口的分配時間受交通流量或繁忙時段影響而自動調節，大概如下：

   7 時 15 分 至 8 時 0 分

   b) 南昌街北行方向　約 20 秒，b) 歌和老街西行方向　約 22 秒，
   d) 從大埔道往東方向　約 43 秒，d) 南昌街南行方向　約 20 秒。

   8 時 0 分 至 8 時 45 分

   c) 南昌街北行方向　約 21 秒，b) 歌和老街西行方向　約 30 秒，
   e) 從大埔道往東方向　約 40 秒，d) 南昌街南行方向　約 17 秒。

2. 由現場所見，跟 2014 年 9 月 1 日情況一樣，整體交通在以上時段屬於非常繁忙，個別路口出現車龍，但大部份車輛可以在一個燈位時間內通過(即不多於 2 分鐘)，歌和老街西行方向則有小部份車輛在 8 時至 8 時 30 分時段需要超過 2 分鐘通過，最長車龍延伸至 則仁中心。

3. 以上觀察及記錄，正好印證運輸署發布 " 南昌街及歌和老街路口的早上預留容車量只餘下 11%。" 的說法。但也說明現時繁忙時段的交通情況已屬於不穩定，再無多餘空間應付可見將來(即幾年內) 的增加行車量，所需的改善工程已很逼切。

4. 但現場顯示南昌街北行交通情況並非最嚴峻，也非優先需要改善的路口。南昌街北行線的分配通車時間，8 時前及後都維持於 20-21 秒，並沒有出現交通擠塞，或長長車龍。相反地，歌和老街西行方向雖然從 8 時前的 20 秒增加至 8 時後的 30 秒，但仍然明顯比較擠逼及出現長車龍，應該優先考慮進行改善工程。政府選擇較易進行的南昌街北行方向 2 線改為 3 線，而不正視歌和老街西行線的交痛情況。不能有效解決問題。

歌和老街西行路口

車龍尾延伸到則仁中心 (08:35)

從大埔道往東行方向 (08:17)

8:15 南昌街北行線未算擠擁

同時間歌和老街西行方向出現擠塞

附錄六：大窩坪「綠化地帶」的生物圖片概覽。

斑腿泛樹蛙

腌翅弄蝶

中環蛺蝶

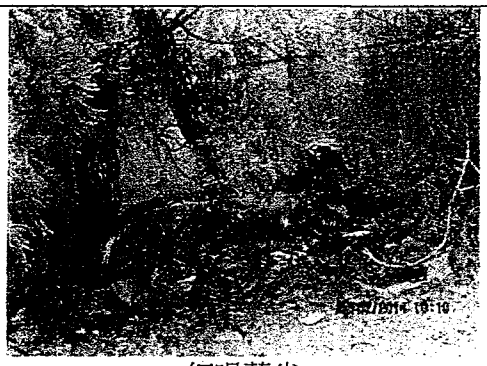
白帶螫蛺蝶

黃襟蛺蝶

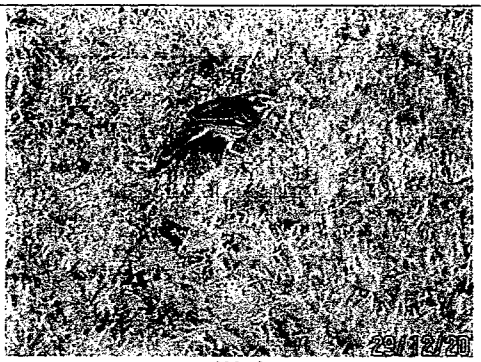
角翅弄蝶

蝶角蛉

黑尾灰蜻



紅咀藍雀



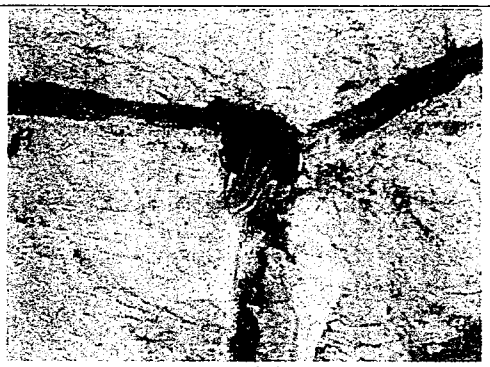
樹鶯

紫嘯鶇

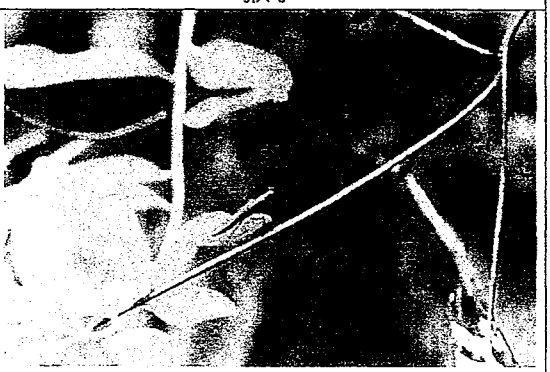
黑臉噪鶥

猴子

猴子



長尾南蜥



毛螳

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（如有），必須送交城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (12/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先閱讀「城市規劃委員會就申述、對申述的意見及進一步申述，的處理及公布的指引」。這些指引可向城市規劃委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓，電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 12 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not being made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。填妥申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，最好兩種中文和英文皆用，否則該項申述可能會被視為沒有提供所需資料而不會被處理。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此項申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名／名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生／夫人／小姐／女士／公司／機構*)

畢架山花園業主立案法團

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名／名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生／夫人／小姐／女士／公司／機構*)

—

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

*. Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item
*. 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

5112

TPB/R/S/K4/28-4930

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters[@] 有關事項[@]	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C項－把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	該綠化地帶上的新建平台在現時將很綠及單張山花園的人口上再增加8成。反對時估算南昌街及欽和老街交界位，只有11%至28%的預留路車輛，是不可能增加8成的人口增長。追近來計算其他剛剛發展的項目所增加的人口為上述交界位所帶來的交通影響及負荷。 期於南昌及欽和街游交界的交通流量，發展商向城規會及市區重建局發放的資料混亂及有誤，雖然所提供的數字相同，但部份指是預留車位，部份指是設計流量，例如不同表單包括部份比相同的交通評估數字，推出的結論是交通尚未的和，資料失實，經度面查詢，沒有回應，使市民在交通方面沒有申訴的資料去提出申述，形成不公平。
C項 - 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	大窩坪土地連接金山郊野公園及應乘山，是市區與郊野公園之間的天然屏障，延綿山脈的保護帶一旦遭侵蝕阻斷，近在咫尺的天然環境與動植物棲息地即備受威脅。日後建築工程一旦啟動，由於地盤位置陡峭山坡和溪谷密林，施工範圍廣闊，必然擾亂附近生態，影響各類動植物活動。
C項 - 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	大窩坪綠化地位處斜坡山谷，開發成本較高，建成的住宅按現時估算，當在尺價二三萬元之譜，此類現位數目有限的豪宅，經常成為投資或投機的工具，對政府解決低收入人士編居劏房、和年青人的「上車」需求並非對症下藥，淡水湧區未來數年區內二號地盤及六號地盤，以及南昌站和樹林街坊地大批公私樓房相繼落成，全區人口由38萬大增至52萬，已承增極大的人口與樓底增幅，發展已近飽限，當局不應再剝奪其餘缺的綠化空間，政府應嘗試在他區見地。

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何提議修訂？如有的話，請述明詳情。

保留延坪道北面的一塊用地為綠化地帶。
把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遊足/休憩。
維持原有綠化帶規劃範圍，退回諮詢鳥虎、沒有地區民意支持的申請。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容對有關申述相關的所述事項。如申述與圖則的修訂有關，請述明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "N/A" for inapplicable item or put "✓" at the appropriate box
請在不適用的項目填寫「不適用」或在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。摘有顏色圖則/繪圖或影印圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

THE INCORPORATED OWNERS OF BEACON HEIGHTS 畢架山花園業主立案法團

Signature 簽署 ..... 何季燊

Representer* /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用） .....

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員 of ☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 畢架山花園業主立案法團

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 15/09/2014

Statement on Personal Data 個人資料的說明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以用作（城市規劃條例）及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定所列的用途：

   (a) 處理這宗申述，包括在市民查閱申述書文件時，向公眾公開「申述人」的姓名供公眾查閱；及以

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或會向其他人士披露，以作上述第1段所述的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

"✓" in the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

tpbpd

寄件者: [redacted] 代理 [redacted]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 23:54
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 城規會勿做橡皮圖章 應否決綠化地帶改劃 (S/K4/28 意見書)

We oppose the development plan of Tai Wo Ping Green Belt , S/K4/28 Item C, being rezoned for residential use with the following reasons,

1. Cancellation of the Green Belt is unreasonable
Under the \"Town Planning Commission Ordinance,\" the GB planning intention is primarily for the conservation of the existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, and to provide additional outlets for passive recreational activities. The government' s hasty application to cut the TWP area from the Shek Kip Mei GB repeals the original function of the area, and deprives the public of the natural environment and public open space.

2. The ecosystem in the Country Park will be threatened
The TWP area connects to the Kam Shan Country Park and Eagle' s Nest Hill, making it a natural barrier between the urban and country parks. Once some of the GB is gone , the nearby natural environment and habitat will be threatened . When the construction work starts, it will inevitably disturb nearby ecosystem, bringing survival impacts to various types of plants and animals.

3. Neglecting the fact that the community is already overcrowded
Sham Shui Po is famous for its screen buildings in the Kowloon West. With massive urban renewal in the next few years, SSP will be seriously affected by urban-canyon effect. According to the survey jointly organized by the Clean Air Network and the SSP District Council at December 2013, the concentration of Fine Suspended Particulates (FSP) in the district\'s pollution blackspots has been higher than the World Health Organization standard of PM2. 5 average. To avoid becoming a suffocating concrete jungle, the district needs to increase rather than reduce Green Belts in seek to strengthen improve the air quality.

4. Sets a bad precedent of taking the branch for the root
Abolishment of GB is a matter of principle rather than technical problems. The government must first release detailed reports on the value and functions related to TWP GB, review rezoning impact on the residents and the environment, and then taking this as a premise to decide whether the GB is appropriate to be developed. If the government does not follow the existing procedure, it is setting a bad precedent which will encourage major developers and private landowners follow suit, and the remaining GBs will be hard to guard.

5. Does not relieve the housing problem
TWP GB is located on valley slopes, leading to high development costs and the estimated flat\'s selling price is at least HK$20,000/sq ft. Such mansions with a limited units,serves no relief nor remedy to subdivided units dwellers and young people who strive to own a premise. Over the next few years, a large number of public and private residential buildings will be completed in Site 2, Site 6, Nam Cheong Station and Guilin Street hinterland. Population in SSP will increase from 380 000 to a tremendous 520 000. Bearing such increase in population and buildings, development of the district is at its limit, the authorities should develop other districts and avoid further deprive SSP\'s of scarce green space.

5055

6. Creates traffic congestion
The most critical traffic arteries to residents near the area in Dynasty Heights, Chak On Estate and Beacon

Heignts are Nam Cheong Street and Cornwall Street, but according to the Transport Department (TD) report, the interchange junction of the two streets has only 11% remaining capacity in the morning and 28% in the afternoon. After the completion of the new buildings, it is assumed that an increase of 4000 people will use the road daily, in other words 80% new residents will access the junction. The TD report is doubtful.

7. Alternative plans available
The government should make better use of existing urban area and optimize the development potential, which will better alleviate the housing problem. In the case of SSP District, the ready alternatives are the redevelopment of (1 the Tai Hang Sai Estate, (2) the vacancy of Natives Association Shek Kip Mei Sam Shui Natives Association Tong Yun Kai School and St Francis of Assisi\'s Caritas School as well as (3) the land of the Cheung Sha Wan Temporary Poultry Market.

8. The act is overbearing and disregards public opinion
The Authorities, put the TWP rezone area into Land Sale List 2014 without any public consultation. The officials of Development Bureau (DB) and related departments who then attended District Council (DC) meetings avoided replying the request of adequate information and objective evidence by DC Members and residents. The Phase1 & 2 proposed standard for GB expropriation is rough, random, arbitrary, and has no overall planning. DB has not given us any information about how the development affects the local natural environment, air quality, urban layout and ecological balance, nor has it considered alternative options, sequence of development, long-term sustainability and other aspects.

PETITION ENDS 18 September 2014

731
signatures
of
1,000
signature goal

Sign me up for updates of this petition
Sign me up for updates of this organization.
Note: If you want to unsubscribe from organizational updates, you must contact the organizer directly.

Spread the word, make it happen

PETITION ORGANIZER

大窩坪居民關注組
自發組成關注組
Websites:
https://m.facebook.com/greenbeltconcern.hk

MORE PETITIONS

Trending
Near Completion
Most Recent
Declared Victory
All Petitions

CATEGORIES

Animal Welfare
Energy
Food Security & Sustainability
Nature Conservation
Pollution
Urban Environment
Waste

致：
城市規劃委員會秘書處,就城市規劃委員會圖則編號S/K4/28作出申述

TPB/R/S/K4/28-5103

發信人：
大窩坪保綠地關注組

我們的訴求：
反對破壞綠化地建屋

聯署信：
就城市規劃委員會圖則編號S/K4/28 C 項作出申述，我們反對政府把大窩坪「綠化地帶」地改劃作住宅用途，理據如下：

1. 無理宰割廢除綠化地帶
按現行《城市規劃委員會條例》，綠化地帶的規劃意向主要是保育已建設地區和市區邊緣地區內的現有天然環境，抑制城市範圍擴展，供居民就近休憩康樂；並規定不宜進行發展。政府貿然申請將大窩坪土地割離石硤尾區綠化帶，廢止其原有功能，剝奪市民的自然環境和公共休憩空間，依法無據，於理不合。

2. 威脅郊野公園生態
大窩坪土地連接金山郊野公園及鷹巢山，是市區與郊野公園之間的天然屏障，綿延山腳的保護帶一旦遭侵蝕阻斷，近在咫尺的天然環境與動植物棲息地即備受威脅。日後建築工程啟動，由於地盤位處陡斜山坡和溪谷密林，施工範圍廣闊，必然擾亂附近生態，影響各類動植物存活。

3. 忽視社區擠迫弊侷
深水埗區本已被西九龍海旁屏風樓包圍，未來數年舊區陸續大規模重建，市中心區勢將高樓密集，峽谷效應嚴重。根據健康空氣行動與深水埗區議會在2013年底合辦的「健康空氣社區搜查線」調查，區內多個空氣污染黑點量度微細懸浮粒子的濃度，目前已高於世界衛生組織標準的PM2.5平均值，即使按照環保署的監測數字比較，深水埗區的空氣質素亦較其他地區為差，為免惡化成為擠迫弊侷的石屎森林，本區其實亟需增加而非再謀削減綠化地帶，以加強淨化區內空氣。

4. 本末倒置不良先例
當局執意先通過城規程序將目標土地改劃變賣，成為私人用地之後，再行研究補償和緩解措施；此策略完全是本末倒置。綠化地帶的存廢，是原則問題而非技術問題，政府必須先提交詳盡報告，衡量有關大窩坪綠化地的價值和功能，檢討改劃對居民和環境的影響，以此為前題，再決定是否適宜開發。政府若不依既有程序，開立不良先例，必會鼓勵各大發展商和私人地主爭相效尤，其餘綠化地帶再難守護。

5. 無助紓解迫切房屋問題
大窩坪綠化地位處斜坡山谷，開發成本較高，建成的住宅估算起碼每方呎售價二三萬元，此類單位數目有限的豪宅，對政府解決低收入人士蝸居劏房，和年青人的「上車」憂慮並非對症下葯。深水埗區未來數年區內二號地盤及六號地盤，以及南昌站和桂林街腹地大批公私樓房相繼落成，全區居民由38萬大增至52萬，承擔極大的人口與樓房增幅，發展已近極限，當局應嘗試在他區覓地，莫再剝奪該區稀缺的綠化空間。

6. 造成交通困阻
對該區附近居於帝景峰、澤安邨及畢架山花園的居民，最為關鍵的交通要道是南昌街和歌和老街，但據運輸署報告，兩路交匯處路口剩餘車流容量僅為上午11%及下午28%，新住宅落成後，預算每日增加四千人，即80%新住戶出入，運輸署聲稱道路設計足以應付至2029年，令人難以置信。

4994

7. 另有可行選擇
政府與其不斷開闢土地，削減天然綠野，損害生態環境，不如回頭善用現有土地，優化發展潛

...，更能紓解房屋問題。就深水埗區而言，俯拾即是的另行選項有：
a.重建發展商建議贈送予政府重建的大坑西新邨；
b.將現已空置的石硤尾三水同鄉會湯恩佳學校和聖方濟愛德小學改作住宅發展；
c.在計劃搬遷的長沙灣臨時家禽市場土地興建住宅。

8. 行事霸道漠視民意
當局未作任何諮詢，即高調將大窩坪改劃目標地放入本年賣地表內，隨後出席區議會會議的發展局與有關部門官員，一直迴避答覆議員及居民索取充足資料和客觀証據的要求，只以意見辯解。發展局提出的第一、二期徵用綠化地標準，粗略草率，隨意獨斷，沒有全盤規劃，既無顧及如何影響本港自然環境、空氣質素、城市佈局、生態平衡、可行選項、發展次序、長遠持續性等方面，亦未給予各持份者及廣大市民表達意見的機會。

改劃建議缺乏民意支持，深水埗區議會在五月以絕大比數通過決議，要求當局在提交詳細資料，讓議員深入討論之前，暫勿將計劃提交城規會審理。惟發展局置若罔聞，一意孤行，旋即逕自提交申請，行事霸道，手法專橫，令人失望。

收集簽名（請參閱下頁）：
706

簽名收集網：
撐香港

參考網址：
http://www.supporthk.org/i.php/View/433

聯署期間：
08/八月/2014 - 18/九月/2014

印刷日期：
18 September 2014

聯署發起人簽署：

大窩坪保綠地關注組

致：
Draft Plan No. S/K4/28 Item C,Town Planning Board, the Secretariat

發信人：
大窩坪保綠地關注組

我們的訴求：
Say No To Rezoning Green Belt for Residential Use

聯署信：
We oppose the development plan of Tai Wo Ping Green Belt , S/K4/28 Item C, being rezoned for residential use with the following reasons,

1. Abolishment of the Green Belt is unreasonable
Under the "Town Planning Commission Ordinance," the GB planning intention is primarily for the conservation of the existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, and to provide additional outlets for passive recreational activities. The government's hasty application to cut the TWP area from the Shek Kip Mei GB repeals the original function of the area, and deprives the public of the natural environment and public open space.

2. The ecosystem in the Country Park will be threatened
The TWP area connects to the Kam Shan Country Park and Eagle's Nest Hill, making it a natural barrier between the urban and country parks. Once some of the GB is gone , the nearby natural environment and habitat will be threatened . When the construction work starts, it will inevitably disturb nearby ecosystem, bringing survival impacts to various types of plants and animals.

3. Neglecting the fact that the community is already overcrowded
Sham Shui Po is famous for its screen buildings in the Kowloon West. With massive urban renewal in the next few years, SSP will be seriously affected by urban-canyon effect. According to the survey jointly organized by the Clean Air Network and the SSP District Council at December 2013, the concentration of Fine Suspended Particulates (FSP) in the district's pollution blackspots has been higher than the World Health Organization standard of PM2. 5 average. To avoid becoming a suffocating concrete jungle, the district needs to increase rather than reduce Green Belts in seek to strengthen improve the air quality.

4. Sets a bad precedent of taking the branch for the root
Abolishment of GB is a matter of principle rather than technical problems. The government must first release detailed reports on the value and functions related to TWP GB, review rezoning impact on the residents and the environment, and then taking this as a premise to decide whether the GB is appropriate to be developed. If the government does not follow the existing procedure, it is setting a bad precedent which will encourage major developers and private landowners follow suit, and the remaining GBs will be hard to guard.

5. Does not relieve the housing problem
TWP GB is located on valley slopes, leading to high development costs and the estimated flat's selling price is at least HK$20,000/sq ft. Such mansions with a limited units,serves no relief nor remedy to subdivided units dwellers and young people who strive to own a premise. Over the next few years, a large number of public and private residential buildings will be completed in Site 2, Site 6, Nam Cheong Station and Guilin Street hinterland. Population in SSP will increase from 380 000 to a tremendous 520 000. Bearing such increase in population and buildings, development of the district is at its limit, the authorities should develop other districts and avoid further deprive SSP's of scarce green space.

6 ›reates traffic congestion
The most critical traffic arteries to residents near the area in Dynasty Heights, Chak On Estate and Beacon Heights are Nam Cheong Street and Cornwall Street, but according to the Transport Department (TD) report, the interchange junction of the two streets has only 11% remaining capacity in the morning and 28% in the afternoon. After the completion of the new buildings, it is assumed that an increase of 4000 people will use the road daily, in other words 80% new residents will access the junction. The TD report is doubtful.

7. Alternative plans available
The government should make better use of existing urban area and optimize the development potential, which will better alleviate the housing problem. In the case of SSP District, the ready alternatives are the redevelopment of (1) the Tai Hang Sai Estate, (2) the vacancy of Natives Association Shek Kip Mei Sam Shui Natives Association Tong Yun Kai School and St Francis of Assisi's Caritas School as well as (3) the land of the Cheung Sha Wan Temporary Poultry Market.

8. The act is overbearing and disregards public opinion
The Authorities, put the TWP rezone area into Land Sale List 2014 without any public consultation. The officials of Development Bureau (DB) and related departments who then attended District Council (DC) meetings avoided replying the request of adequate information and objective evidence by DC Members and residents. The Phase1 & 2 proposed standard for GB expropriation is rough, random, arbitrary, and has no overall planning. DB has not given us any information about how the development affects the local natural environment, air quality, urban layout and ecological balance, nor has it considered alternative options, sequence of development, long-term sustainability and other aspects.

收集簽名（請參閱下頁）：
706

簽名收集網：
撐香港

參考網址：
http://www.supporthk.org/i.php/View/433

聯署期間：
08/八月/2014 - 18/九月/2014

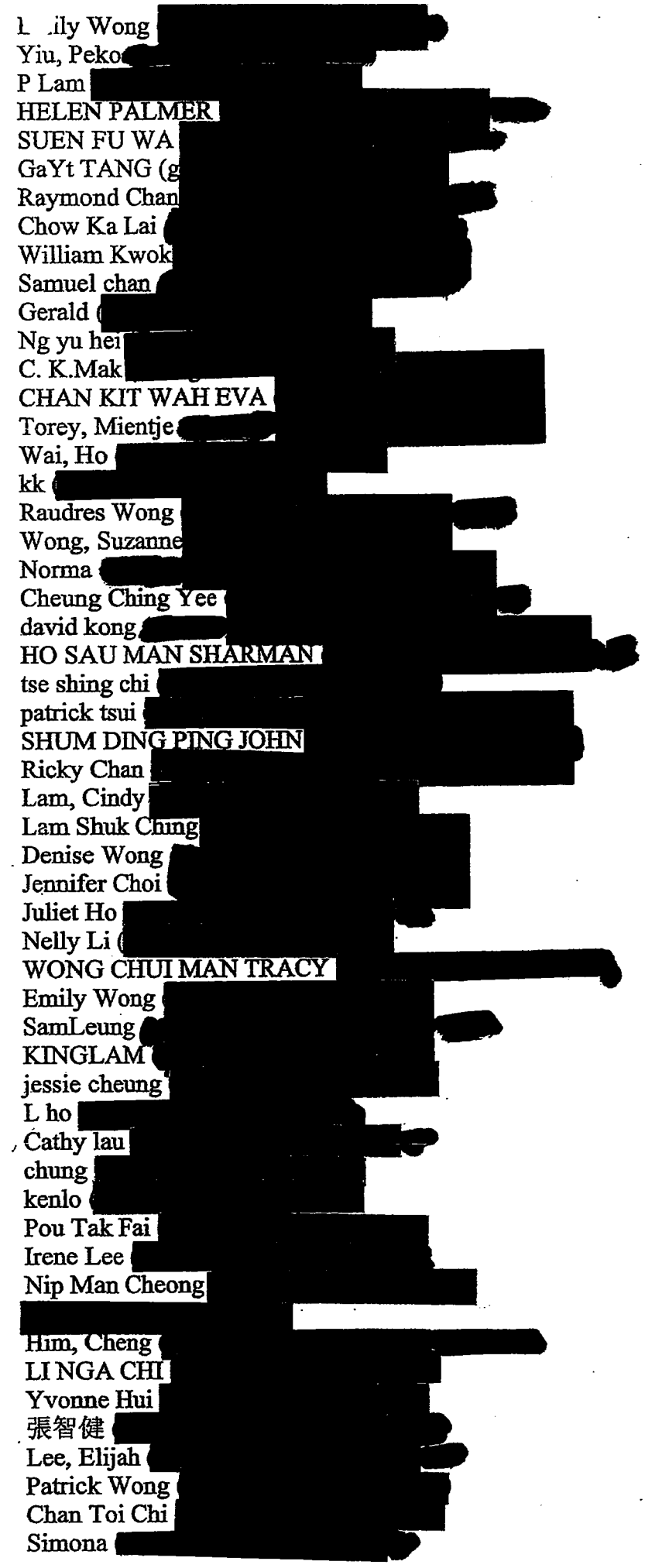
印刷日期：
18 September 2014

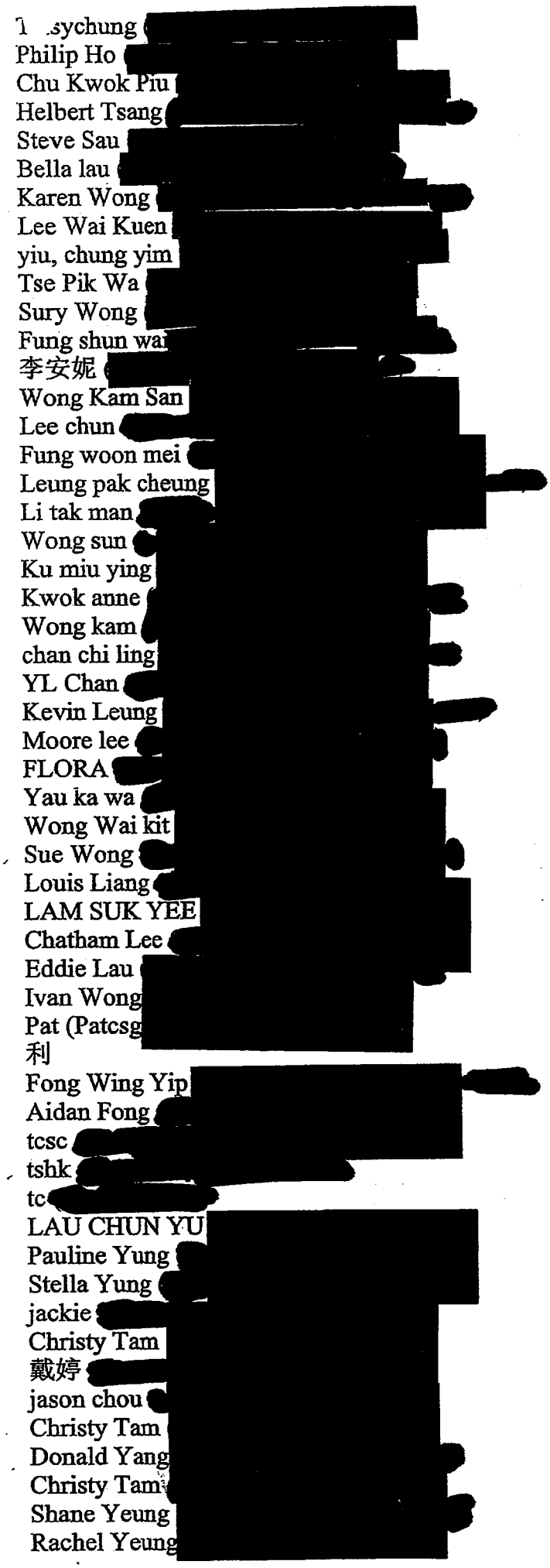
聯署發起人簽署：

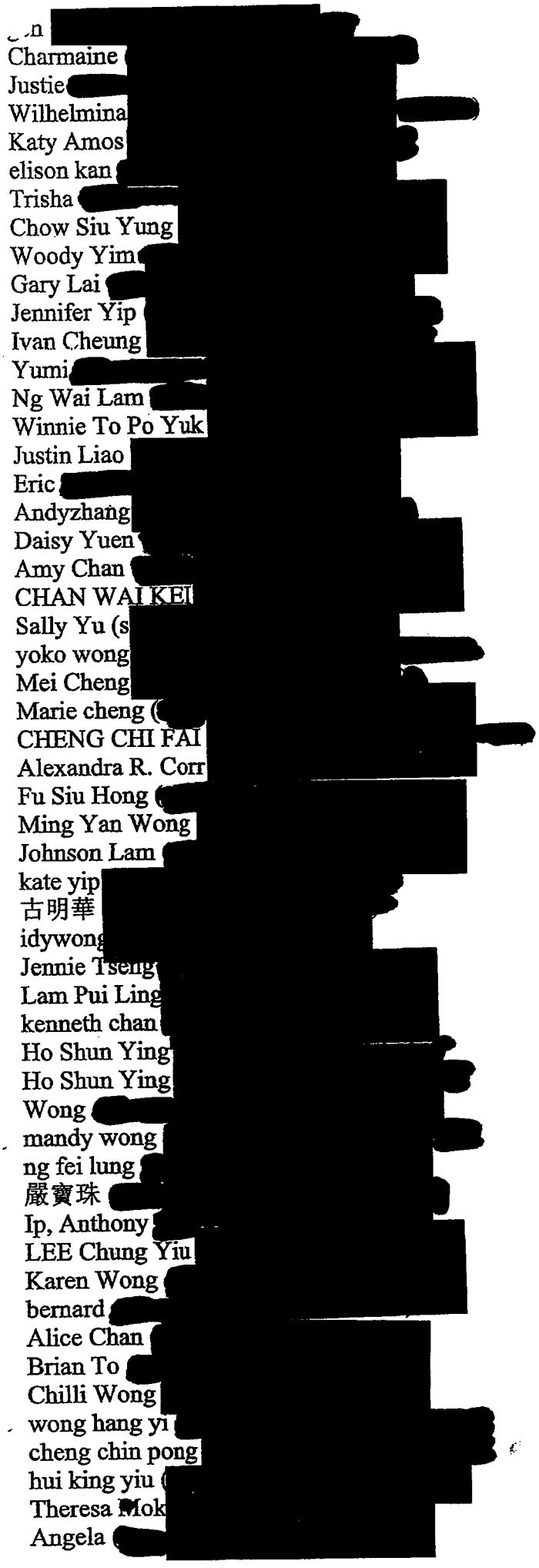
大窩坪保綠地關注組

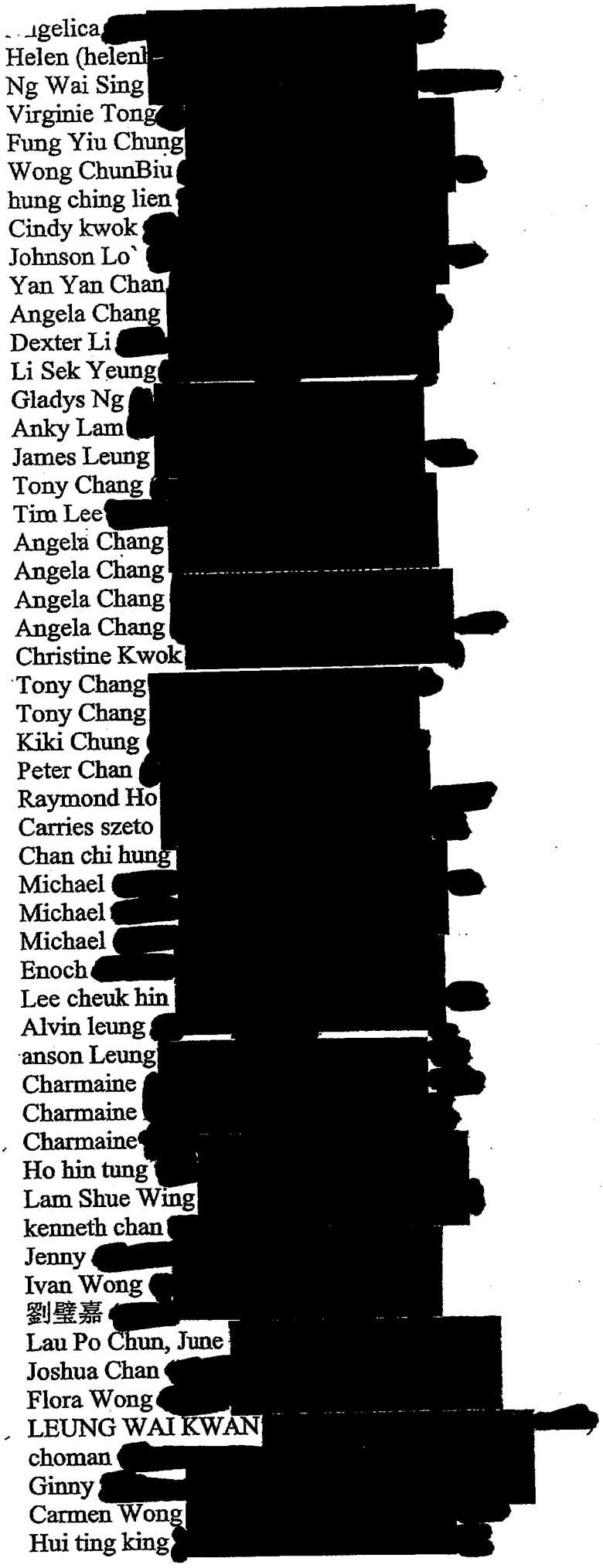
Signatures received:

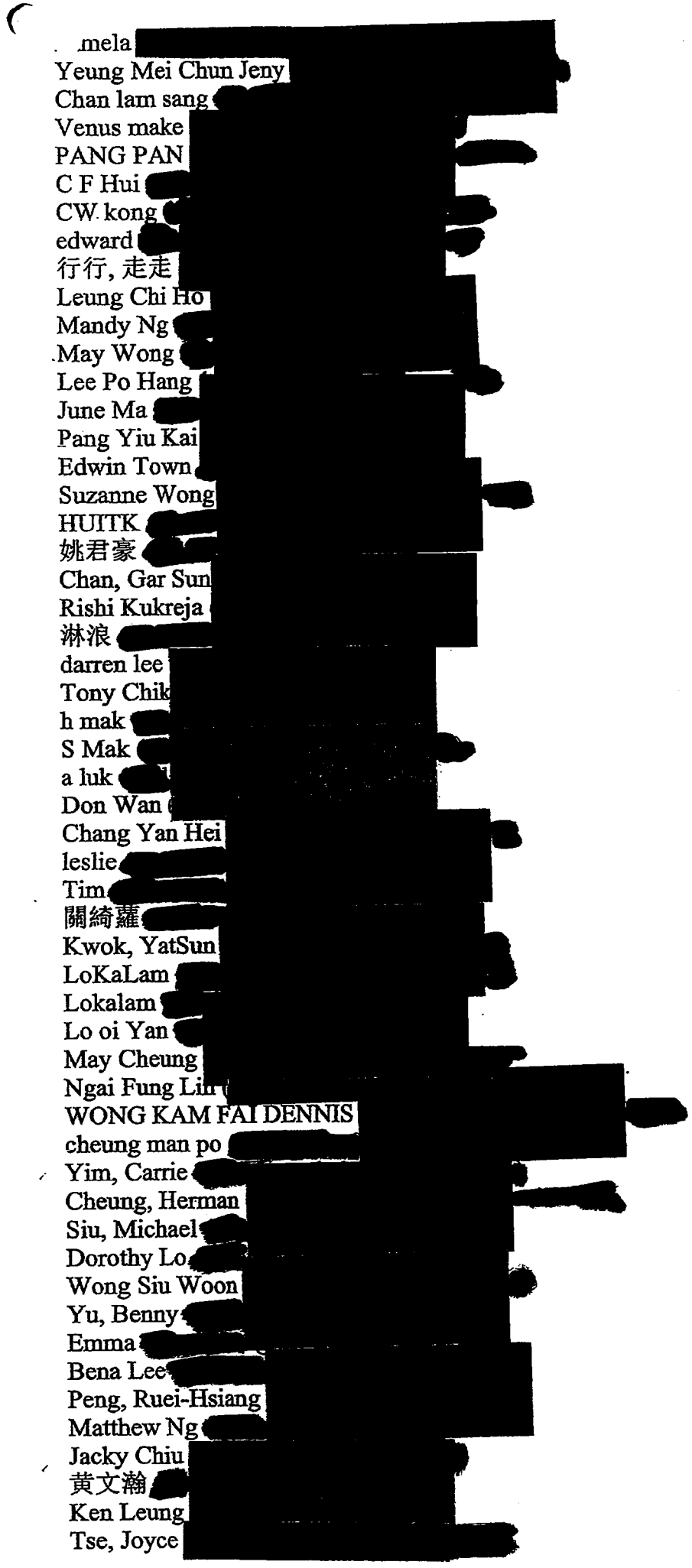
Kelly Chan
Jason Li
Tsang, Clem
Williams, Martin
kim fan
JennyCheng
Wing, Ma
Dennis Chan
Law Yee
Harris
Mok, Cat
Tse, Gary
Jan Lai
Chan, Derek
Joe Lee
Karina O'C
Yuen, Siu
TSUI YUEN MAN
Tse, Man Cheong
Welker, Sonja
Lee, Elaine
Paul Melsom
potato
Lam, Sarah
Sue Ng (sue
Aaron Lee
Chan, Betty
李昭浩 LEE CHIU HO, SIMON
Taylor
Fung, Chi Wood
LO WING FEI
Olive Wong
WONG KA MAN
Johnny Yeung
Tse, Willie
Gabrielle Ho
Lam, Stephen
Lau, Trooper
Hidy Tsang
Li pang Hei
Eddie, Hing
Wong, Merlin
Amy Lee
Wong Siu Ka
Tsang, Savio
Paul Rigby
Frances, Yeung
Felix Wong
Vincent Chu
Windy Chan
Lin Pik Fan
Alice
Yiu, Catheri

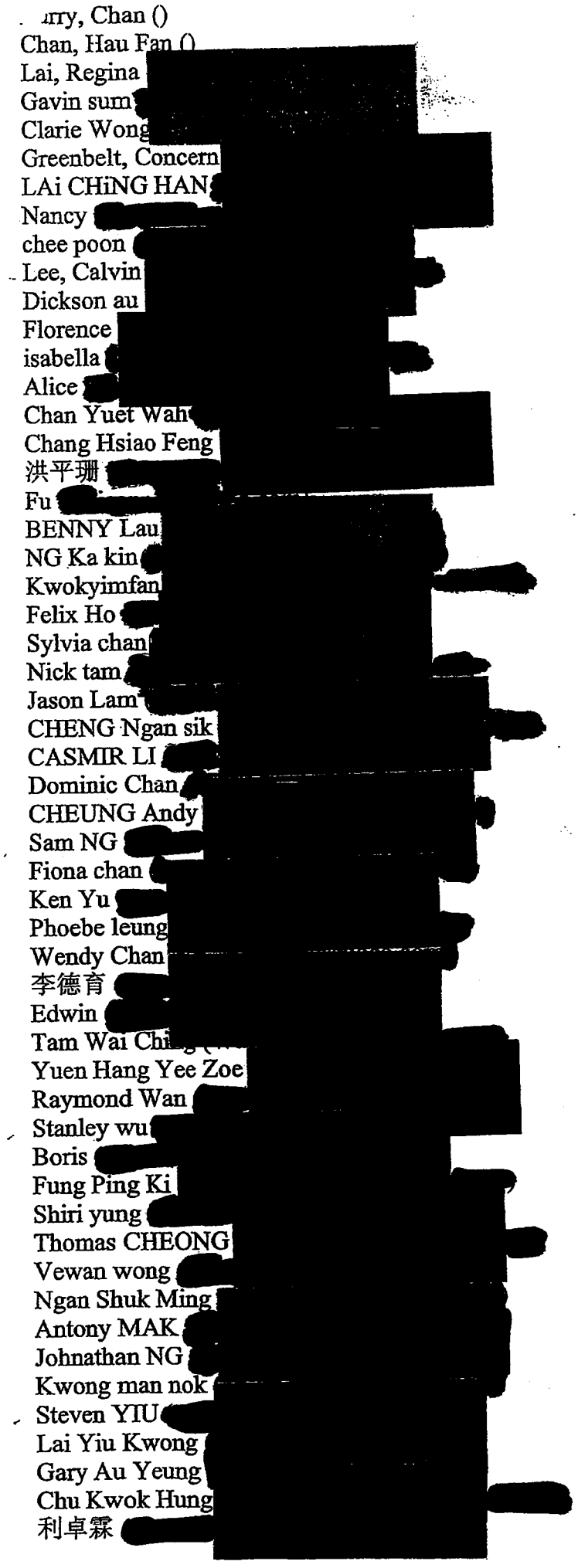


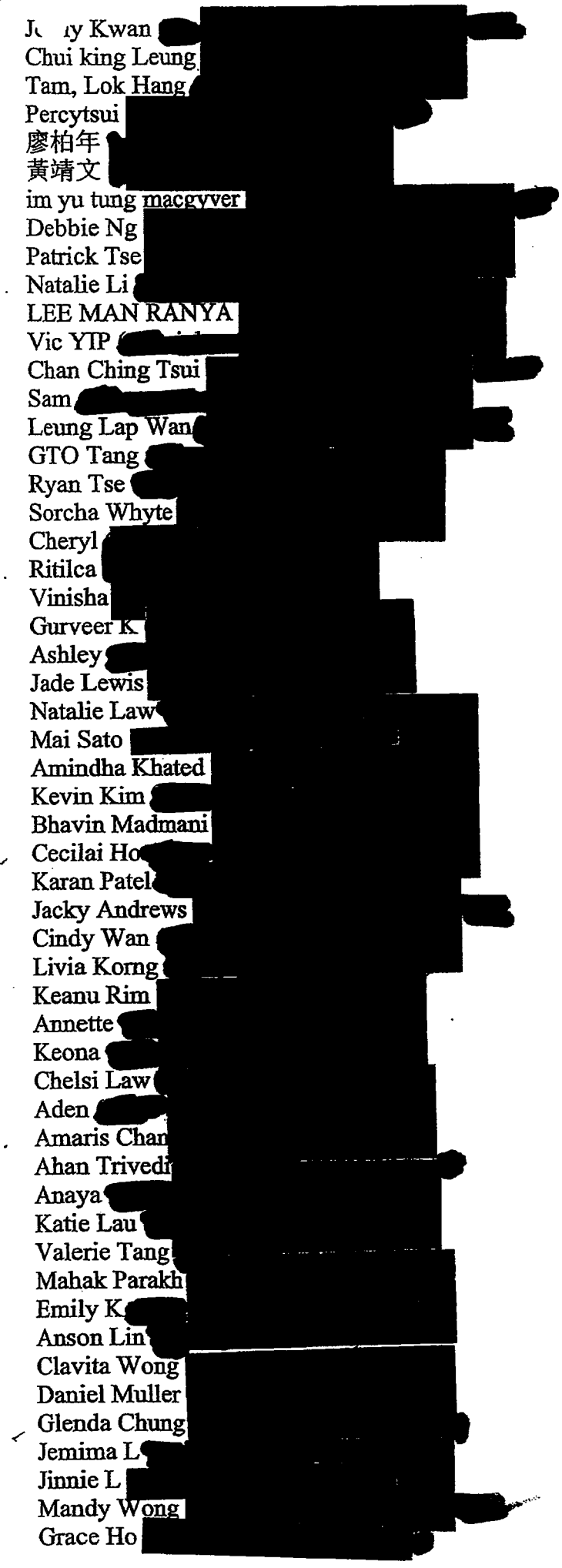

Philip Ho
Chu Kwok Piu
Helbert Tsang
Steve Sau
Bella lau
Karen Wong
Lee Wai Kuen
yiu, chung yim
Tse Pik Wa
Sury Wong
Fung shun wai
李安妮
Wong Kam San
Lee chun
Fung woon mei
Leung pak cheung
Li tak man
Wong sun
Ku miu ying
Kwok anne
Wong kam
chan chi ling
YL Chan
Kevin Leung
Moore lee
FLORA
Yau ka wa
Wong Wai kit
Sue Wong
Louis Liang
LAM SUK YEE
Chatham Lee
Eddie Lau
Ivan Wong
Pat (Patcsg
利
Fong Wing Yip
Aidan Fong
tcsc
tshk
tc
LAU CHUN YU
Pauline Yung
Stella Yung
jackie
Christy Tam
戴婷
jason chou
Christy Tam
Donald Yang
Christy Tam
Shane Yeung
Rachel Yeung

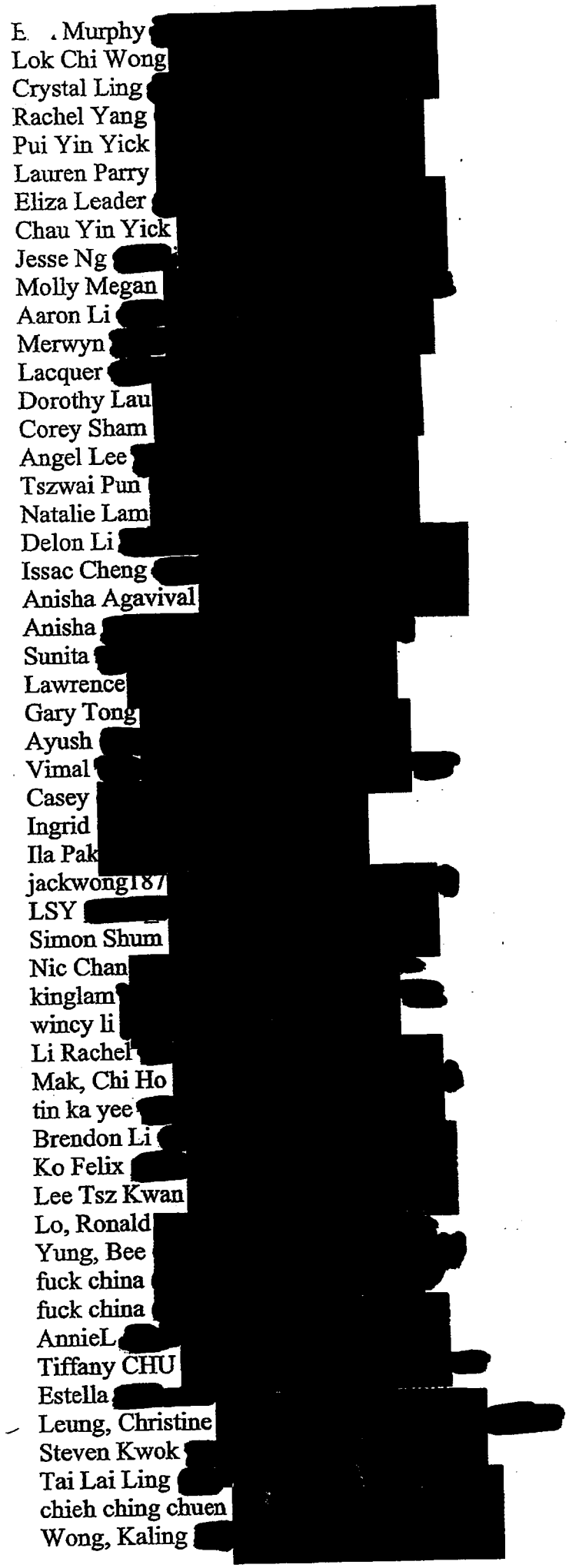

Charmaine
Justie
Wilhelmina
Katy Amos
elison kan
Trisha
Chow Siu Yung
Woody Yim
Gary Lai
Jennifer Yip
Ivan Cheung
Yumi
Ng Wai Lam
Winnie To Po Yuk
Justin Liao
Eric
Andyzhang
Daisy Yuen
Amy Chan
CHAN WAI KEI
Sally Yu (s
yoko wong
Mei Cheng
Marie cheng
CHENG CHI FAI
Alexandra R. Corr
Fu Siu Hong
Ming Yan Wong
Johnson Lam
kate yip
古明華
idywong
Jennie Tseng
Lam Pui Ling
kenneth chan
Ho Shun Ying
Ho Shun Ying
Wong
mandy wong
ng fei lung
嚴寶珠
Ip, Anthony
LEE Chung Yiu
Karen Wong
bernard
Alice Chan
Brian To
Chilli Wong
wong hang yi
cheng chin pong
hui king yiu
Theresa Mok
Angela

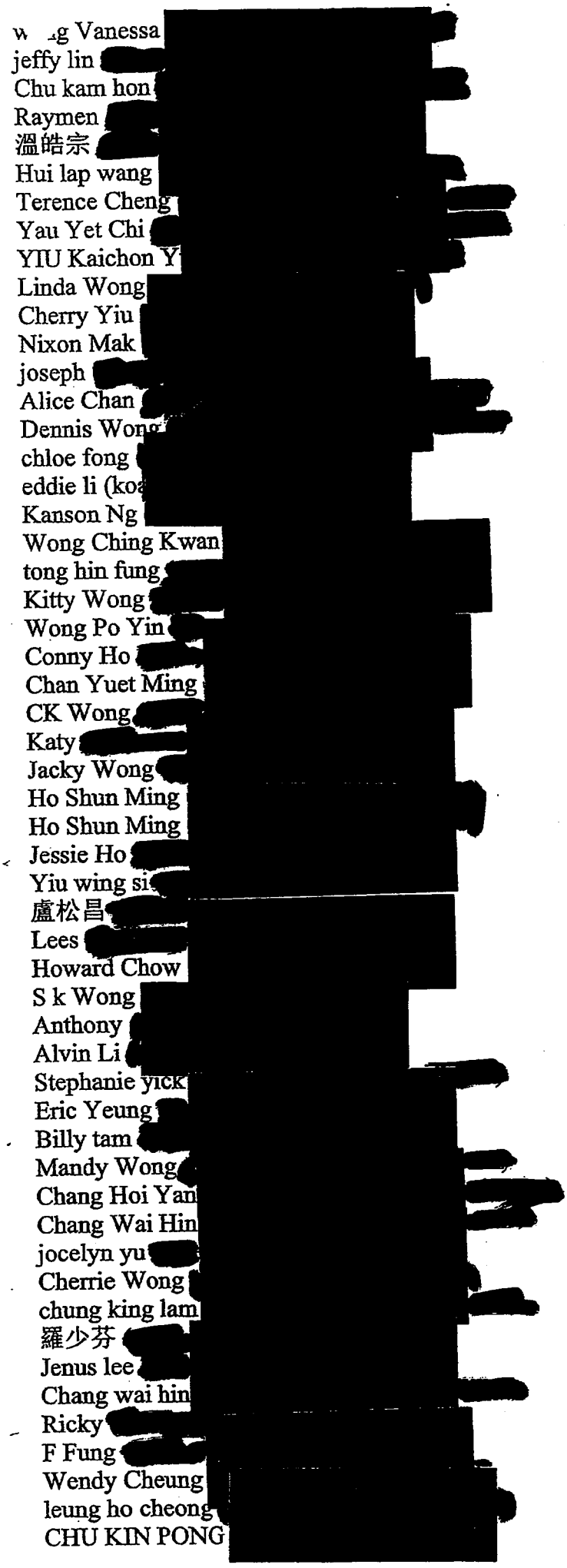


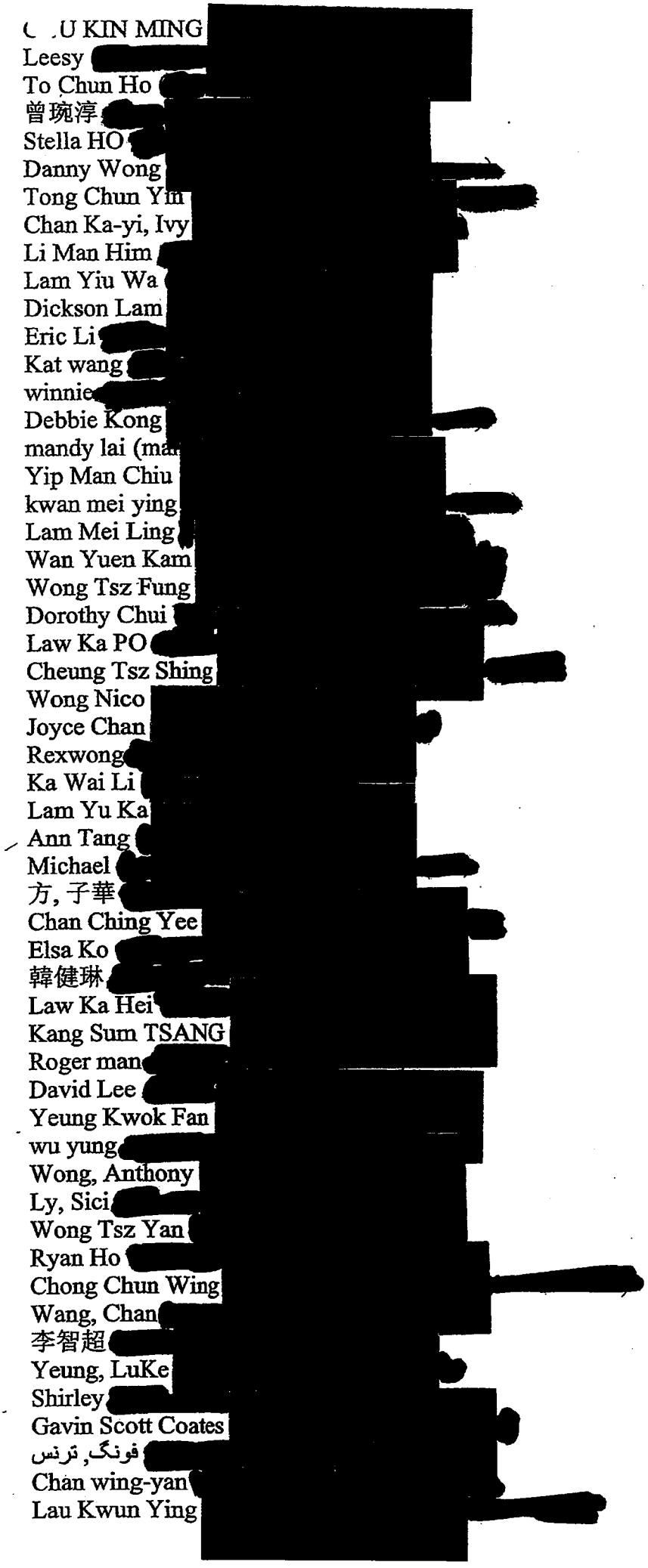

mela
Yeung Mei Chun Jeny
Chan lam sang
Venus make
PANG PAN
C F Hui
CW kong
edward
行行, 走走
Leung Chi Ho
Mandy Ng
May Wong
Lee Po Hang
June Ma
Pang Yiu Kai
Edwin Town
Suzanne Wong
HUITK
姚君豪
Chan, Gar Sun
Rishi Kukreja
淋浪
darren lee
Tony Chik
h mak
S Mak
a luk
Don Wan
Chang Yan Hei
leslie
Tim
關綺蘿
Kwok, YatSun
LoKaLam
Lokalam
Lo oi Yan
May Cheung
Ngai Fung Lin
WONG KAM FAI DENNIS
cheung man po
Yim, Carrie
Cheung, Herman
Siu, Michael
Dorothy Lo
Wong Siu Woon
Yu, Benny
Emma
Bena Lee
Peng, Ruei-Hsiang
Matthew Ng
Jacky Chiu
黃文瀚
Ken Leung
Tse, Joyce


arry, Chan ()
Chan, Hau Fan ()
Lai, Regina
Gavin sum
Clarie Wong
Greenbelt, Concern
LAi CHiNG HAN
Nancy
chee poon
Lee, Calvin
Dickson au
Florence
isabella
Alice
Chan Yuet Wah
Chang Hsiao Feng
洪平珊
Fu
BENNY Lau
NG Ka kin
Kwokyimfan
Felix Ho
Sylvia chan
Nick tam
Jason Lam
CHENG Ngan sik
CASMIR LI
Dominic Chan
CHEUNG Andy
Sam NG
Fiona chan
Ken Yu
Phoebe leung
Wendy Chan
李德育
Edwin
Tam Wai Chi
Yuen Hang Yee Zoe
Raymond Wan
Stanley wu
Boris
Fung Ping Ki
Shiri yung
Thomas CHEONG
Vewan wong
Ngan Shuk Ming
Antony MAK
Johnathan NG
Kwong man nok
Steven YIU
Lai Yiu Kwong
Gary Au Yeung
Chu Kwok Hung
利卓霖


Jacky Kwan
Chui king Leung
Tam, Lok Hang
Percytsui
廖柏年
黃靖文
im yu tung macgyver
Debbie Ng
Patrick Tse
Natalie Li
LEE MAN RANYA
Vic YIP
Chan Ching Tsui
Sam
Leung Lap Wan
GTO Tang
Ryan Tse
Sorcha Whyte
Cheryl
Ritilca
Vinisha
Gurveer K
Ashley
Jade Lewis
Natalie Law
Mai Sato
Amindha Khated
Kevin Kim
Bhavin Madmani
Cecilai Ho
Karan Patel
Jacky Andrews
Cindy Wan
Livia Korng
Keanu Rim
Annette
Keona
Chelsi Law
Aden
Amaris Chan
Ahan Trivedi
Anaya
Katie Lau
Valerie Tang
Mahak Parakh
Emily K
Anson Lin
Clavita Wong
Daniel Muller
Glenda Chung
Jemima L
Jinnie L
Mandy Wong
Grace Ho


E. Murphy
Lok Chi Wong
Crystal Ling
Rachel Yang
Pui Yin Yick
Lauren Parry
Eliza Leader
Chau Yin Yick
Jesse Ng
Molly Megan
Aaron Li
Merwyn
Lacquer
Dorothy Lau
Corey Sham
Angel Lee
Tszwai Pun
Natalie Lam
Delon Li
Issac Cheng
Anisha Agavival
Anisha
Sunita
Lawrence
Gary Tong
Ayush
Vimal
Casey
Ingrid
Ila Pak
jackwong187
LSY
Simon Shum
Nic Chan
kinglam
wincy li
Li Rachel
Mak, Chi Ho
tin ka yee
Brendon Li
Ko Felix
Lee Tsz Kwan
Lo, Ronald
Yung, Bee
fuck china
fuck china
AnnieL
Tiffany CHU
Estella
Leung, Christine
Steven Kwok
Tai Lai Ling
chieh ching chuen
Wong, Kaling


w ng Vanessa
jeffy lin
Chu kam hon
Raymen
溫皓宗
Hui lap wang
Terence Cheng
Yau Yet Chi
YIU Kaichon Y
Linda Wong
Cherry Yiu
Nixon Mak
joseph
Alice Chan
Dennis Won
chloe fong
eddie li (ko
Kanson Ng
Wong Ching Kwan
tong hin fung
Kitty Wong
Wong Po Yin
Conny Ho
Chan Yuet Ming
CK Wong
Katy
Jacky Wong
Ho Shun Ming
Ho Shun Ming
Jessie Ho
Yiu wing si
盧松昌
Lees
Howard Chow
S k Wong
Anthony
Alvin Li
Stephanie yick
Eric Yeung
Billy tam
Mandy Wong
Chang Hoi Yan
Chang Wai Hin
jocelyn yu
Cherrie Wong
chung king lam
羅少芬
Jenus lee
Chang wai hin
Ricky
F Fung
Wendy Cheung
leung ho cheong
CHU KIN PONG


C .U KIN MING
Leesy
To Chun Ho
曾琬淳
Stella HO
Danny Wong
Tong Chun Yin
Chan Ka-yi, Ivy
Li Man Him
Lam Yiu Wa
Dickson Lam
Eric Li
Kat wang
winnie
Debbie Kong
mandy lai (ma
Yip Man Chiu
kwan mei ying
Lam Mei Ling
Wan Yuen Kam
Wong Tsz Fung
Dorothy Chui
Law Ka PO
Cheung Tsz Shing
Wong Nico
Joyce Chan
Rexwong
Ka Wai Li
Lam Yu Ka
Ann Tang
Michael
方, 子華
Chan Ching Yee
Elsa Ko
韓健琳
Law Ka Hei
Kang Sum TSANG
Roger man
David Lee
Yeung Kwok Fan
wu yung
Wong, Anthony
Ly, Sici
Wong Tsz Yan
Ryan Ho
Chong Chun Wing
Wang, Chan
李智超
Yeung, LuKe
Shirley
Gavin Scott Coates
فونگ, ترنس
Chan wing-yan
Lau Kwun Ying

環保觸覺
Green Sense

電話：8100 4877
傳真：3011 9577
地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
網頁：www.greensense.org.hk

致　城市規劃委員會

TPB/R/S/K4/28-26

有關：石硤尾 S/K4/28 圖則改劃

環保觸覺意見書

RECEIVED
2014 SEP 18 P 4:21
TOWN PLANNING BOARD

環保觸覺（本會）反對石硤尾圖則 S/K4/28 中 C 項的改劃，並重申反對政府目前大規模改劃「綠化地帶」作「住宅」用途。

一、 有環保團體在是次改劃的綠化地帶中發現一條約 110 米的季節性河溪，當中發現珍貴物種大頭蛙和小棘蛙的蝌蚪等，然而規劃署向城規會提交的文件卻全無提及。本會認為規劃署文件粗疏，懷疑規劃署向城規會及市民隱瞞重要資訊，要求城規會駁回申請，迫令規劃署重新進行研究及全面諮詢公眾；

二、 是次改劃的「綠化地帶」與獅子山郊野公園最短距離不足 100 米，實為市區和郊野公園之間的重要屏障，改劃是威脅自然環境，或令他日發展更容易侵蝕郊野公園；

三、 政府於全港各區大規模改劃「綠化地帶」，是香港規劃政策方向上的重大改變，卻未有深入全面諮詢。現時只「斬件式」於區議會處理，違反程序公義；

四、 是次擬改劃的「綠化地帶」是深水埗區僅有極少數長有茂盛林木的綠化地帶，一旦被斬，是環境極大損失，將無法補償及復完；

五、 是次改劃擬建中低密度豪宅，非一般基層市民所能負擔，不能解決大眾住屋需要，是無謂犧牲珍貴的綠化地帶；

六、 施政報告提出要發展「沒有植被、荒廢或已平整」的綠化地帶，但實際提議改劃的都有豐富植被及茂密樹林。我們認為政府誤導市民；

七、 「綠化地帶」在規劃上對維持市民生活質素十分重要，既可改善景觀及空氣質素，亦能緩和熱島效應；

八、 政府至今仍不斷容許市區住宅地皮改劃作酒店用途，出賣珍貴土地資源；卻又以土地不足為由，破壞「綠化地帶」以提供住宅，所作所為前後矛盾，不可接受！

本會重申反對政府沒有就改變規劃政策全面諮詢公眾的情況下，胡亂改劃「綠化地帶」作住宅用途。

如有任何回覆，請致電 8100-4877 或電郵至 mark@greensense.org.hk 與 麥志杰 聯絡。

*為保護環境，敬請以電子郵件確認收到本信件，不用郵寄實體信件至本會

環保觸覺
二零一四年九月十八日

TPB/R/S/K4/28-319

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand groups

Comments on Shek Kip Mei Outline Zoning Plan (OZP) (No: S/K4/28)
16/09/2014 16:37

roy@cahk.org.hk to: tpbpd@pland.gov.hk

From: "Roy Ng" <roy@cahk.org.hk>
To: <tpbpd@pland.gov.hk>,

Dear Sir/Madam,

Please refer to the attachment on the captioned.

Yours faithfully,
Ng Hei Man
Assistant Campaign Manager
The Conservancy Association

This email is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential information. Unauthorised use, disclosure or distribution of this email or its content is prohibited. If you have received this email in error, please delete it and notify the sender.

TPB20140916(SKM).pdf

35

長春社 since 1968
The Conservancy Association
會址： 香港九龍青山道 476 號百佳商業中心 1 樓 102 室
Add.: Unit 102, 1/F, Park Building, 476 Castle Peak Road, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel.: (852)2728 6781 傳真 Fax.: (852) 2728 5538

16th September 2014

Chairman and Members
Town Planning Board

E-mail: tpbpd@pland.gov.hk

Dear Sir/Madam,

Comments on Shek Kip Mei Outline Zoning Plan (OZP) (No: S/K4/28)

The Conservancy Association (CA) would OBJECT to the proposed amendment Item C (Rezoing of a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" to Residential (Group C)13) under Shek Kip Mei OZP (No: S/K4/28).

1. Inconsistency to site selection criteria of rezoning Green Belt ("GB") site

In general, Under the Policy Address 2014, the Administration planned to rezone sites for residential use in "GB" areas which are "devegetated, deserted or formed"[1]. CA, however, notes that the proposed "GB" in Tai Wo Ping is still covered by vegetation and mature trees (Figure 1 and 2). We are doubtful that the proposal is not in line with the principle to rezone "GB" areas. For the time being, GB sites which are still vegetated and serving as a buffer between urban areas should not be rezoned to give way for residential development.

2. Failure to provide adequate ecological information within the Development Site

Amphibians in natural stream and wet grassland

Based on our field observation in 27th August 2014 and 4th September 2014, we've noted that a shallow seasonal stream and wet grassland are situated in the middle of the subject site (Figure 3, 4 and 5). This seasonal stream indeed would connect to the main stream which has just been taken away from the site boundary in April 2014. Tadpoles of Lesser Spiny Frog and Big-headed Frog (Figure 6) can be spotted in this stream while in its riparian zone, we can find Big-headed Frog, with more than 10 mature adult and huge numbers of froglet (Figure 7 and 8).

[1] Please refer to Section 125 of Policy Address 2014. http://www.policyaddress.gov.hk/2014/eng/p124.html

A shallow pool outside but very close to the site boundary (Figure 3) contains abundant tadpoles of Big-headed Frog (Figure 9). With reference to the reproduction behavior of Big-headed Frog which would lay eggs at the bottom of shallow pools[2], we believe that it is a breeding site of Big-headed Frog. For species of conservation interest, Lesser Spiny Frog is listed as "Potential Global Concern[3]" and "Vulnerable" according to IUCN Red List. Big-headed Frog is a "Local Concern[4]" and uncommon[5] species, recorded from only a few sites in New Territories, as well as Lion Rock Hill and Kam Shan Country Park.

The section *Landscape and Conservation* in MPC Paper 13/14 (the Paper), however, fails to mention and evaluate the proposed rezoning project on these habitats and amphibians. Section 5.19 of the Paper stating that the development would "*avoid encroaching on natural streams as far as possible*" is even not reflecting the fact. Potential adverse impacts, such as polluted construction runoff on natural stream during construction phase, loss of natural stream and wet grassland, disturbance on breeding site of Big-headed Frog, have not been tackled in full. To address the issue from tree preservation point of view, according to Section 5.17 to 5.19 of the Paper, is completely irrelevant to ensure ecological condition of the site.

Mountain Crab (*Nanhaipotamon hongkongense*)

In the section of seasonal stream outside but very close to the site boundary (less than 10m away from the site), 2 individuals of Mountain Crab (*Nanhaipotamon hongkongense*) (Figure 10) were observed. *Nanhaipotamon hongkongense* often appears at the hillstream clean water habitat[6]. It is endemic to Hong Kong and has an extremely restricted regional and global distribution. It is considered as "Potential Global Concern[7]".

Similar to the condition of amphibians, we cannot see how the proposed residential development can secure the habitat of the endemic *Nanhaipotamon hongkongense*. We would not accept the explanation that the crab is highly mobile and can move away in the proposed works area.

Woodland

Section 5.17 of the Paper merely focus on some common species within the site and then

---

[2] Please refer to Image of Amphibian of Hong Kong: http://www.biosch.hku.hk/ecology/hkamphibians/index.htm

[3] [4] Fellowes, J.R., Lau, M.W.N., Dudgeon, D., Reels, G.T., Ades, G.W.J., Carey, G.J., Chan, B.P.L., Kendrick, R.C., Lee, K.S., Leven, M.R., Wilson, K.D.P. & Yu, Y.T. (2002): Wild Animals to Watch: Terrestrial and Freshwater Fauna of Conservation Concern in Hong Kong. *Memoirs of the Hong Kong Natural History Society* 25: 123-159.

[5] Chan, S.K.F., Cheung, K.S., Ho, C.Y., Lam, F.N. & Tang, W.S. (2005). A Field Guide to the Amphibians of Hong Kong. Hong Kong, Cosmos Books Ltd.

[6] Dudgeon, D. & Corlett, R. (1994): *Hills and Streams: An Ecology of Hong Kong*. Hong Kong University Press. Hong Kong.

conclude that "*ecological value of these species is not particularly high*" is just too brief. One may argue that the site, once a squatter and mostly paved with concrete, is abandoned and now becomes grassland so that the ecological value is negligible, but unlike other sites with high degree of human disturbance, invasive species such as *Mikania micrantha* and *Leucaena leucocephala* are not abundant from our initial observation. The habitat is not highly disturbed in nature. Meanwhile, some small seedlings of native (instead of exotic) species such as *Elaeocarpus decipiens* and *Litsea cubeba* start to establish in the site through natural succession. In the vicinity of the site, native species such as *Cinnamomum camphora, Aporusa dioica, Schima superba, Machilus sp.* can be found, while some of them can even grow as tall as 12-15m in height. Hence, we believe that given sufficient time, this site has potential value to become mature woodland through natural succession, which is indeed undergoing now.

Similar to other GB rezoning case in other district, we especially worry that the existing mechanism for tree removal and transplantation, stated in Section 5.18 of the Paper, would be adopted to so-called fulfill the target of tree preservation. It might, to a certain extent, help preserve individuals but certainly it would not re-create an equivalent ecological value of a habitat.

3. Close proximity to Country Park

Section 5.3 of the Paper indicates that this "GB" site lies with a distance of over 70m away from the Lion Rock Country Park. Such distance is too close to Country Park and the buffer function of "GB" would be wiped out.

In close proximity to Country Park, CA regards that "GB", serving as a buffer, in the subject site is still important so that no rezoning proposals should be put forward.

Yours faithfully

Ng Hei Man
Assistant Campaign Manager

Figure 1 and 2 The GB site is still covered by massive vegetation except the southern vicinity.

Figure 3 The location of shallow seasonal stream and wet grassland (both marked in orange) within the development site (marked in red). The shallow pool (marked in red circle) where tadpoles of Big-headed Frog are found is located outside but very close to the site. The natural stream will finally connect to the main stream (marked in red arrow) which is excluded from the development site in April 2014.

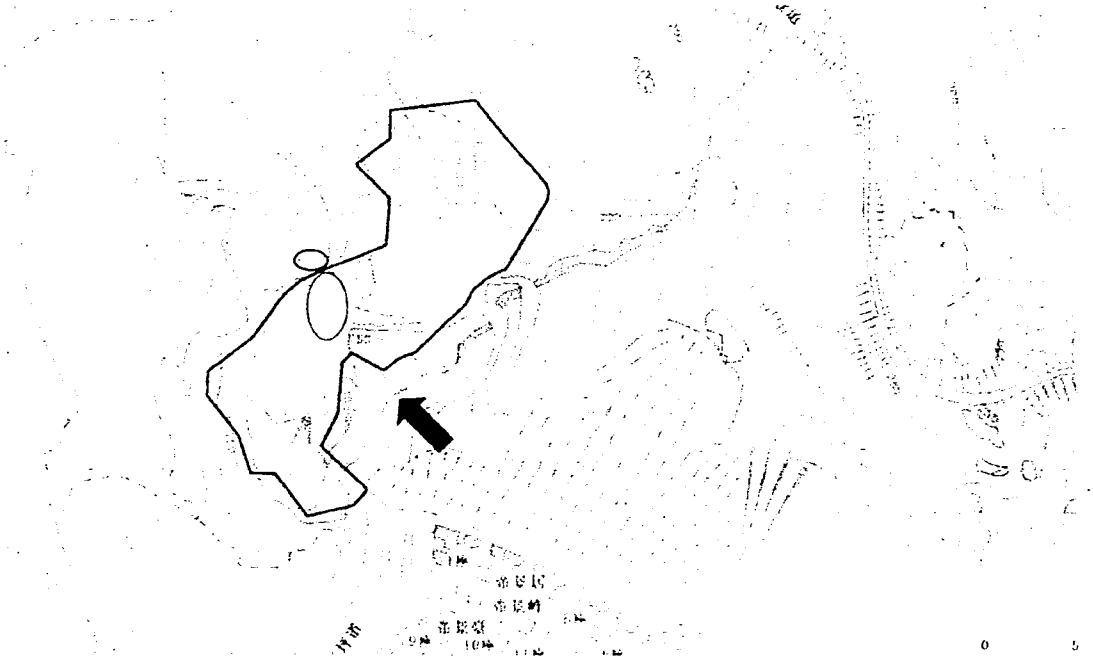


Figure 4 The shallow seasonal stream within the site

Figure 5 Wet grassland is just next to the natural stream

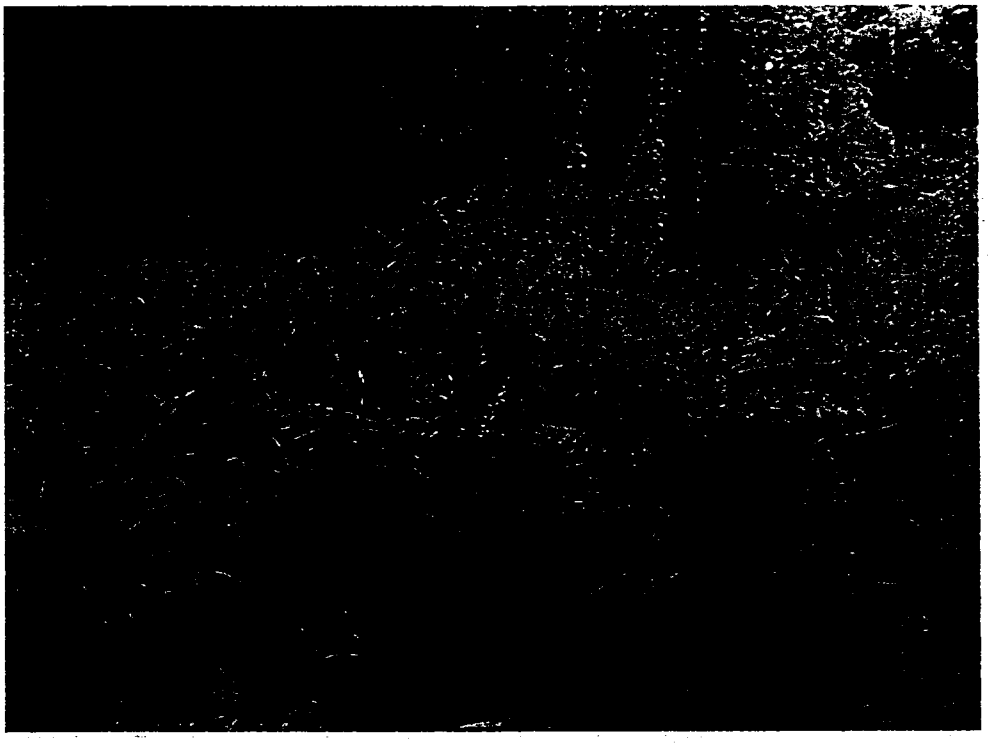


Figure 6 Tadpoles of Big-headed Frog are spotted in the shallow seasonal stream

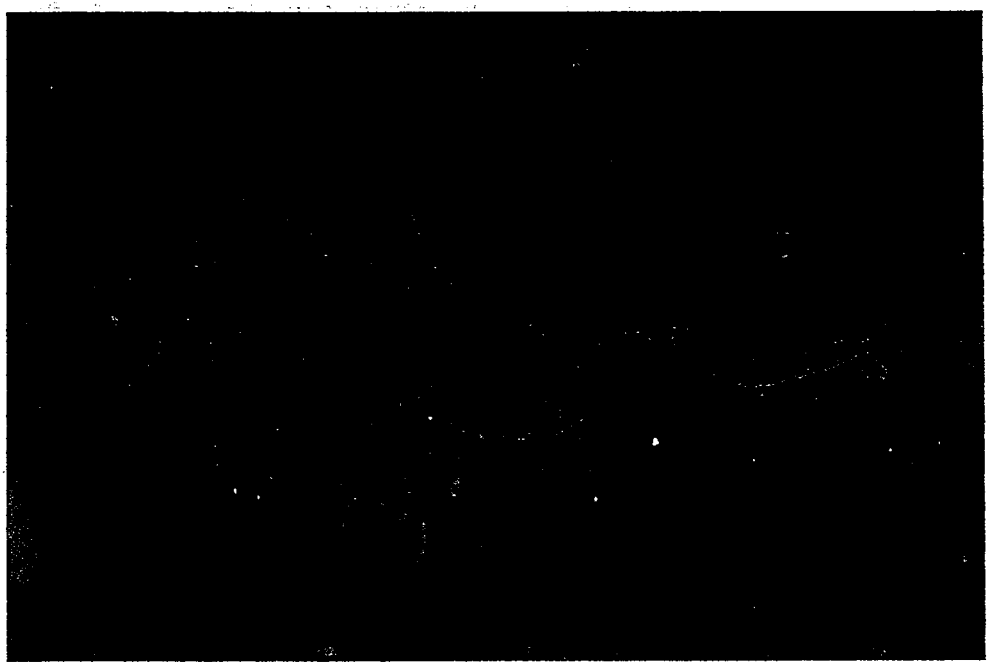


Figure 7 and 8 **Both adult and froglet of Big-headed Frog can be spotted in the riparian zone of the seasonal stream within the site boundary**

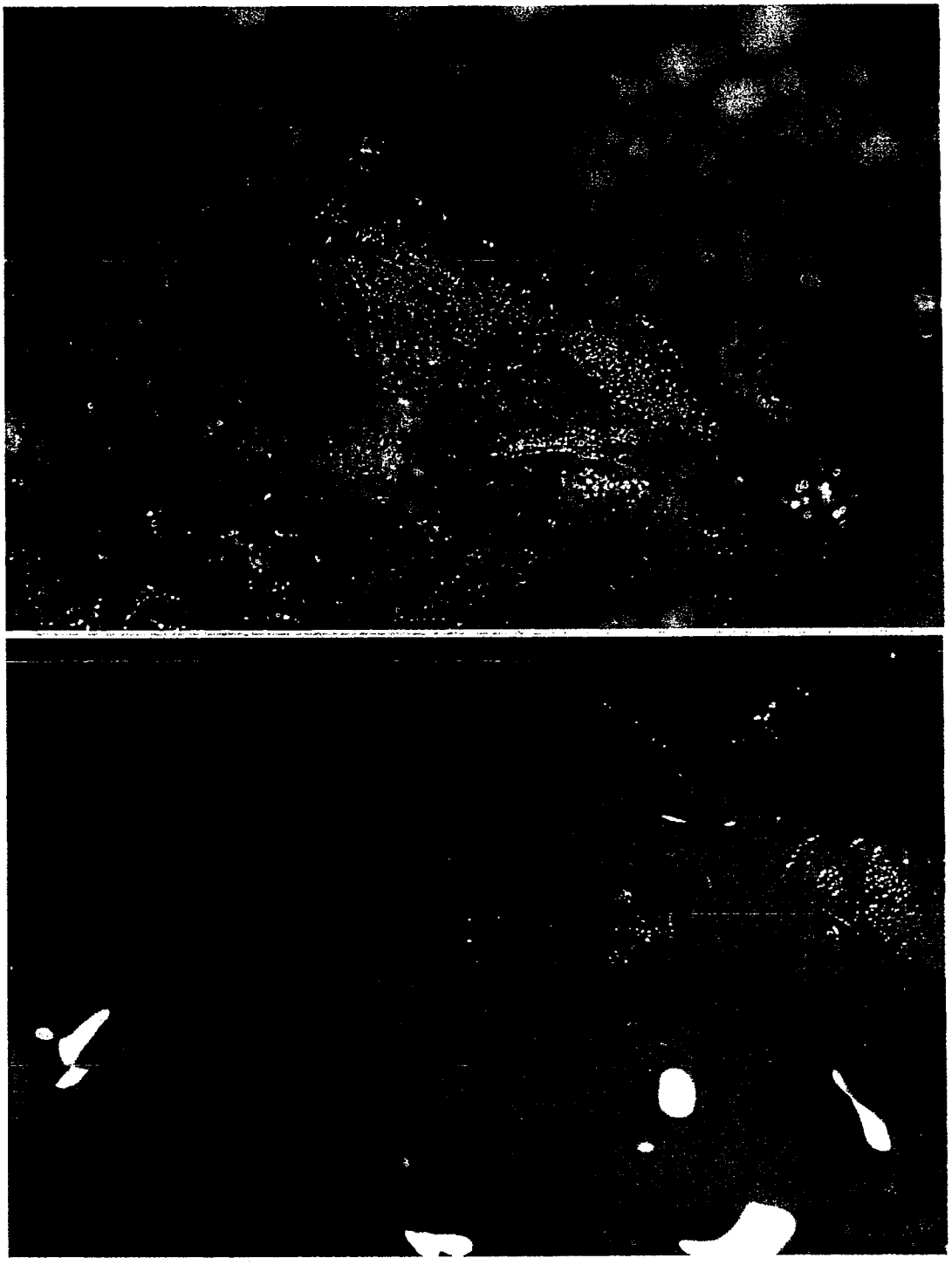


Figure 9 Tadpoles of Big-headed Frog are found in the shallow pool which is very close to site boundary

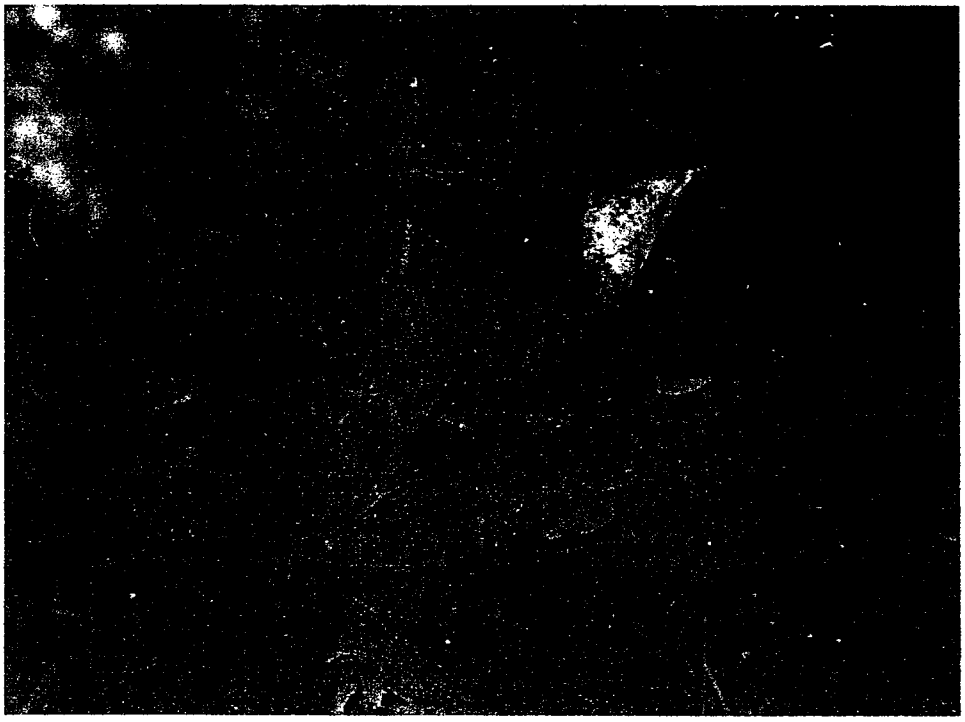
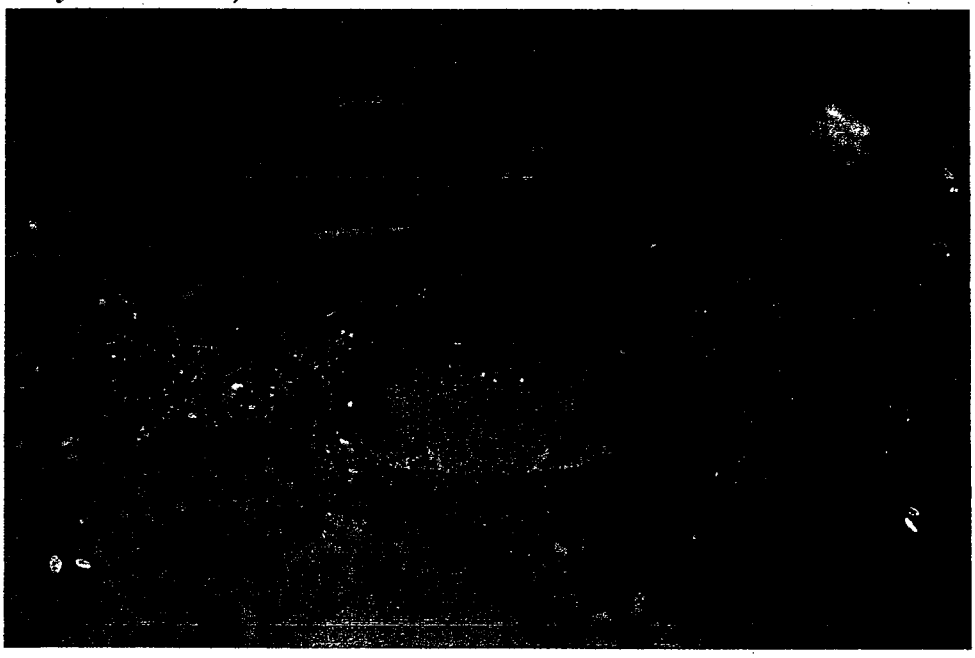


Figure 10 *Nanhaipotamon hongkongense*, endemic to Hong Kong, is found in the section of the seasonal stream outside but very close to the site boundary (less than 10m away from the site)



bpd

寄件者: KFBG EAP[redacted]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 9:10
收件者: tpbpd
主旨: Proposed Amendments to the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/27
附件: 140918 Shek Kip Mei OZP Amendment (final).pdf

Dear Sir/ Madam,

Our comments regarding the captioned is attached.

Best Regards,
Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm & Botanic Garden
Lam Kam Road, Tai Po, N.T., Hong Kong
http://www.kfbg.org
Please consider the environment before printing this e-mail

K F B G
嘉道理農場暨植物園公司
Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.

(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

18th September, 2014. **By email only**

Dear Sir/ Madam,

Proposed Amendments to the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/27

We would like to express our grave concerns with regard to the proposed amendment of **Item C** in the Shek Kip Mei OZP - the re-zoning of a site located north of Yin Ping Road at Tai Wo Ping from "Green Belt" to "Residential (Group C)13" zoning.

Under-estimation of the Ecological value and significance of the site

According to the Metro Planning Committee (MPC) Paper No. 13/14, the proposed site for re-zoning is not regarded to be of high ecological value. It is only mentioned that about 300 common semi-mature trees are found within the site and that the boundary of the site has been adjusted in order to avoid natural stream courses.

However, during our recent on-site observations, we note that there is a seasonal stream flowing through the re-zoning site (**Figure 1**), and, both the Lesser Spiny Frog (*Quasipaa exilispinosa*) and Big-headed Frog (*Limnonectes fujianensis*) were found and heard at the locality (**Figure 2**). The former species is considered as Vulnerable with a decreasing population by the IUCN Red List[1], and of Potential Global Concern by Fellowes *et al.*[2] The latter species is of Local Concern by Fellowes *et al.*[2], and is regarded as an "*uncommon species recorded from only a few sites in the New Territories*"[3]. Under the IUCN Red List Status, it is

[1] Lau, M.W.N. and Geng, B.R. 2004. *Quasipaa exilispinosa*. The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2014.2. <www.iucnredlist.org>. Downloaded on 12 September 2014.

[2] Fellowes J.R., Lau M.W.N., Dudgeon D., Reels G.T., Ades, G.W.J., Carey, G.J., Chan B.P.L., Kendrick, R.C., Lee K.S., Leven M.R., Wilson K.D.P. and Yu Y.T. 2002. Wild animals to watch: terrestrial and freshwater fauna of conservation concern in Hong Kong. *Memoirs of the Hong Kong Natural History Society* 25, 123-159.

[3] Chan, K.F., Cheung, K.S., Ho, C.Y., Lam, F.N, Tang, W.S., Lau, W.N. and Bogadek, A. 2005. *A Field Guide to the Amphibians of Hong Kong*. Agriculture, Fisheries and Conservation Department, Friends of the Country Parks

listed as Least Concern but its population is generally considered to be rare in Hong Kong[4]. Indeed, in a paper prepared by the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD)[5] for the Nature Conservation Subcommittee of the Advisory Council on the Environment, both frog species are considered to be of potential conservation concern. In addition, biotic indicators of good water quality such as fishfly and dragonfly larvae were also recorded in this seasonal stream (**Figure 3**).

As we explored the sections along this seasonal stream, we found a large breeding area for the Big-headed Frog and Lesser Spiny Frog that lies just next to the re-zoning site (**Figure 4**). Numerous tadpoles of both species and adult individuals were observed in pools of water or in the seasonal stream (**Figure 5**). Moreover, the Hong Kong Freshwater Crab (*Nanhaipotamon hongkongense*) (**Figure 6**) which is a species endemic to Hong Kong and is of Potential Global Concern[2] was also recorded at this locality. The remnants of suspected turtle traps, spiders and assorted larvae of dragonflies were also found in the area (**Figure 7**). Furthermore, signs of wild boar activity (mud wallow and tracks) were observed within and near the re-zoning site (**Figure 8**).

All of the above clearly indicates that the proposed re-zoning site is currently used by an abundance of wildlife and is of significant ecological importance. It is NOT just simply a woodland with some common tree species. We consider that the natural stream, the pools of water, together with the adjacent woodland forms a mosaic of natural habitats for the breeding, nursery and foraging grounds for the Big-headed Frog and the Lesser Spiny Frogs. It is also an important habitat ecologically linked with the Lion Rock Country Park. We are gravely concerned that the re-zoning of the site for residential development would lead to the permanent and irreversible loss of these natural habitats, and the two frog species (considered to be of conservation concern by the AFCD) and, also, by local scholars and the IUCN will be significantly affected by this proposed change in zoning status.

Even if the large frog breeding ground lies just outside of the boundary of re-zoning site and will not be encroached upon by the re-zoning plan, we consider that the habitat will still be

---

and Cosmos Books Ltd.

[4] Lau, M.W.N., Zhao, E., Gu, H.Q., Geng, B.R., Lue, K.Y., Chou, W.H. and Chan, B. 2004. *Limnonectes fujianensis*. The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2014.2. <www.iucnredlist.org>. Downloaded on 12 September 2014.

[5] http://www.epd.gov.hk/epd/english/boards/advisory_council/files/ncsc_paper04_2009.pdf

inevitably affected during both the construction and the operation phases of any development project (e.g., tree felling, vegetation clearance, changes in topography and hydrology of the area, increase in human disturbance caused by contractors and residents) in this area.

Therefore, we consider that the important ecological features of the re-zoning site were overlooked or under-stated by the relevant authorities and the adverse impacts of the proposed re-zoning for residential development are significantly under-estimated or may even be somewhat under-represented in the information currently provided to the Town Planning Board (TPB) for the consideration of this re-zoning proposal.

We strongly urge the relevant authorities to conduct a thorough and comprehensive ecological survey to record and properly document the wildlife components and natural habitats within the re-zoning site as well as its immediate surroundings, as the habitats in the whole area represent an integrated and inter-connected ecological system that supports a far greater biodiversity than is currently been presented in the documents available to the TPB.

Health and environmental issues

It was also observed that broken pieces of asbestos shingles (which would have been used as building materials for squatters in the past) were found in the re-zoning site and its surroundings (**Figure 9**). We would urge the relevant authorities to remove the visible items of asbestos debris from the site and its surroundings in order to maintain a healthy living environment for wildlife and the nearby residents. If, in the future, should the site be used for residential purposes, the EPD guideline[6] for removing asbestos materials should be strictly implemented. The land within the proposed site would probably be contaminated by asbestos and, thus, a land contamination impact assessment should also be carried out for this whole area. **In the present TPB Paper, however, nothing has been mentioned about the hazards and risks posed by asbestos contamination in this area. We are highly concerned that, in the future, these asbestos materials and any contaminated materials would be haphazardly disposed or be even untreated and may significantly affect the surroundings as well as both the existing houses and the future residents.**

[6] http://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/air/guide_ref/asbestos_control.html

Non-compliance with the 2014 Policy Address

Furthermore, the MPC Paper mentions that the re-zoning of the "Green Belt" (GB) zone to "Residential" zoning is in response to the pressing need for housing land supply in Hong Kong. However, we would like to draw the Board's attention to the 2014 Policy Address which stated that the Government is "*taking steps to re-zone for residential use sites in Green Belt areas which are* ***de-vegetated, deserted or formed***". From aerial photographs and our on-site observations, it is of little doubt that the proposed re-zoning site is of significant ecological importance and its natural surroundings are well-vegetated landscapes with natural stream courses of good water quality. We consider that the current re-zoning proposal certainly does not conform to the stated criteria and is clearly not in compliance with this statement in the 2014 Policy Address.

We would also like to remind the Board that the planning intention of a GB zone in the Shek Kip Mei OZP is "*primarily for the conservation of the existing natural environment amid the built-up areas/ at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, and to provide additional outlets for passive recreational activities. There is a general presumption against development within this zone*". We consider that this principle should be adhered to as a matter of course.

We are deeply concerned that the inclusion and any subsequent approval of the re-zoning of GB zones with habitats of significant ecological importance for residential projects would set an undesirable precedent for similar developments, and thus, the Board should consider the permanent irreversible losses and potential cumulative impacts to the natural environment that would be caused by approving this application.

Convention on Biological Diversity

The Convention on Biological Diversity (CBD) was extended to Hong Kong by the Central People's Government on 9 May, 2011. Article 8 (*in-situ* conservation) of the CBD[7] requires the contracting party to follow the approaches as indicated below:

Article 8, (d): Promote the protection of ecosystems, natural habitats and the maintenance of viable populations of species in natural surroundings
Article 8, (i): Endeavour to provide the conditions needed for compatibility between present uses and the conservation of biological diversity and the sustainable use of its components

[7] http://www.cbd.int/convention/articles/?a=cbd-08

We urge the Board to respect this convention and its related articles.

Concluding Remarks

We consider that the current proposed amendment ignores and understates the ecological importance of the re-zoning site. Furthermore, it does not comply with and is completely contradictory to the stated criteria in the 2014 Policy Address.

We, therefore, strongly object to the proposed amendment Item C in the Shek Kip Mei OZP.

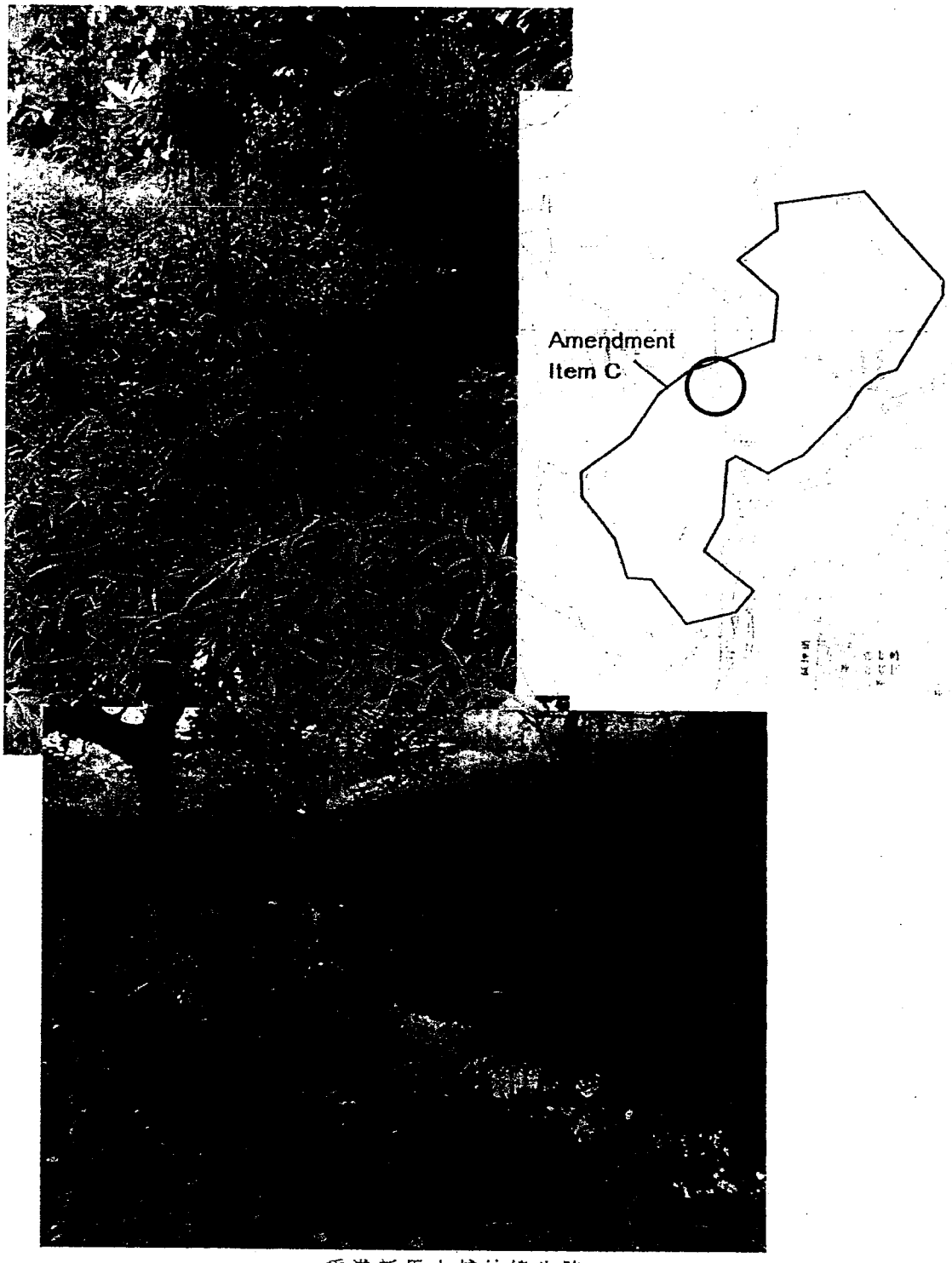
Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

cc.
Conservancy Association
Designing Hong Kong
Hong Kong Bird Watching Society
WWF – Hong Kong

香港新界大埔林錦公路
Lam Kam Road, Tai Po, New Territories, Hong Kong
Email: eap@kfbg.org

Figure 1. The seasonal stream within the re-zoning site and the approximate location is indicated by the green circle on the map.



香港新界大埔林錦公路
Lam Kam Road, Tai Po, New Territories, Hong Kong
Email: eap@kfbg.org

Figure 2. An adult Big-headed Frog, and, tadpoles of Lesser Spiny Frog and Big-headed Frog found within the re-zoning site.

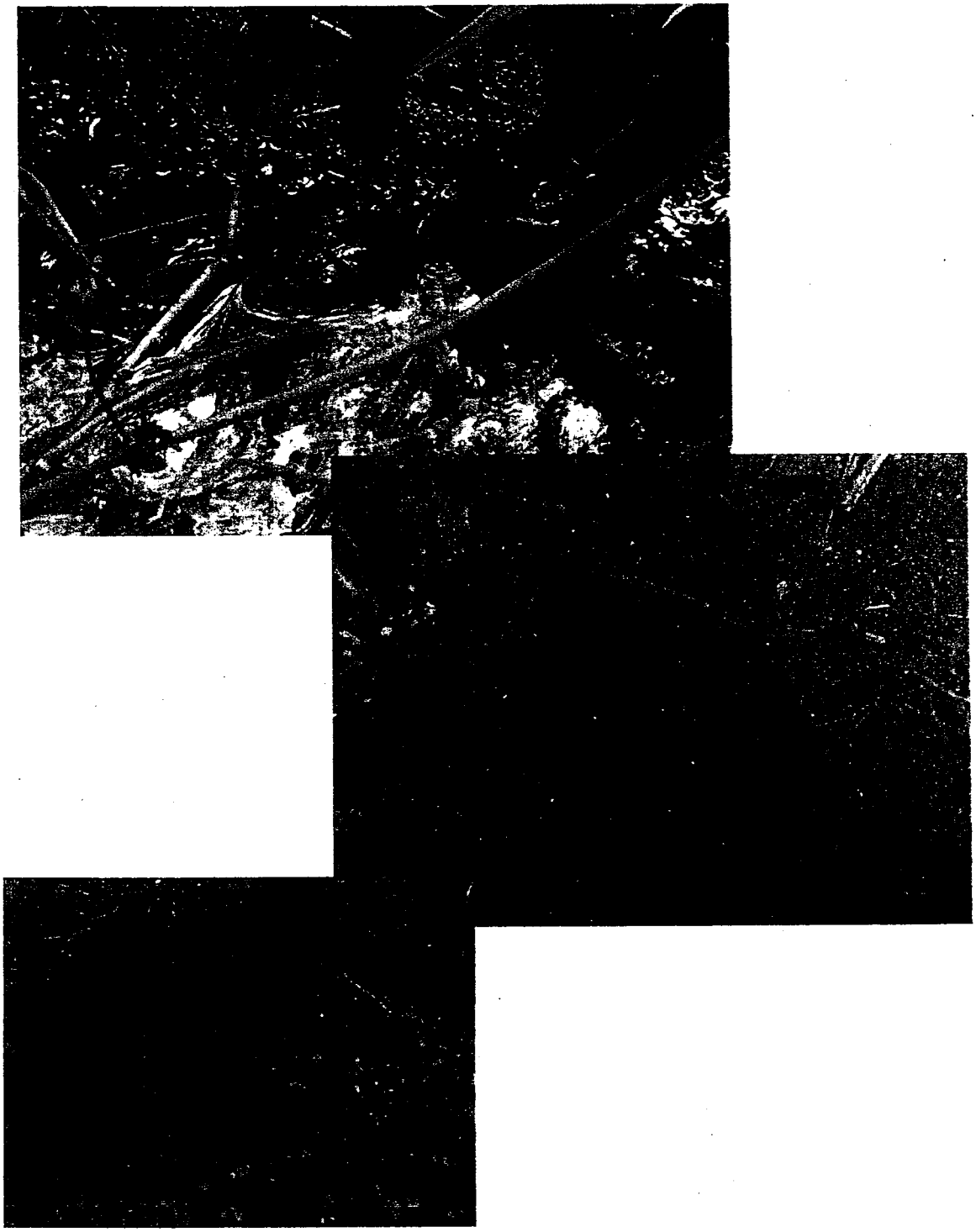


Figure 3. Larvae of fishfly (top) and dragonfly (bottom) found in the seasonal stream within the re-zoning site.

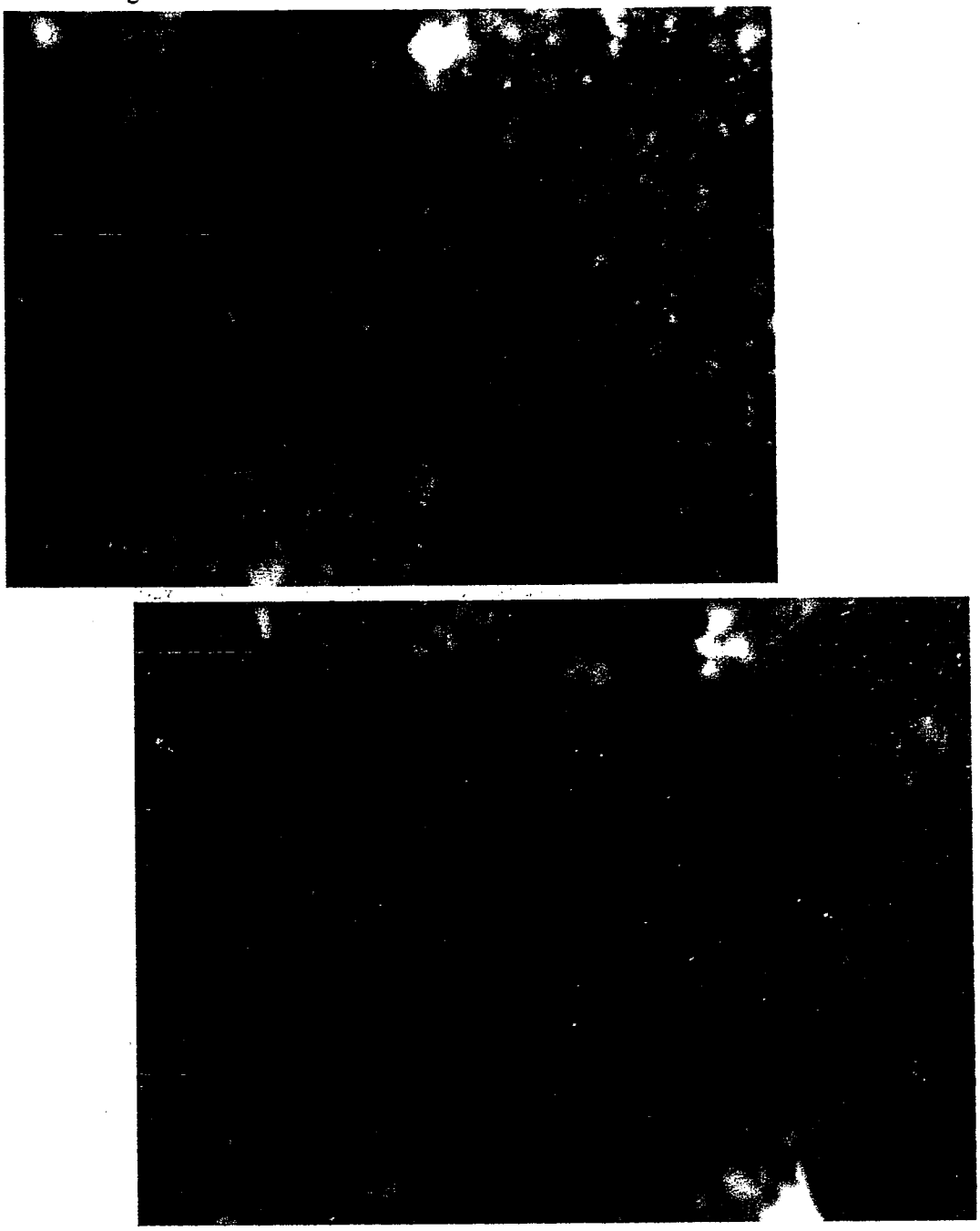


Figure 4. A view of the large breeding area of Big-headed Frog and Lesser Spiny Frog. The approximate location is indicated by the purple circle on the map.

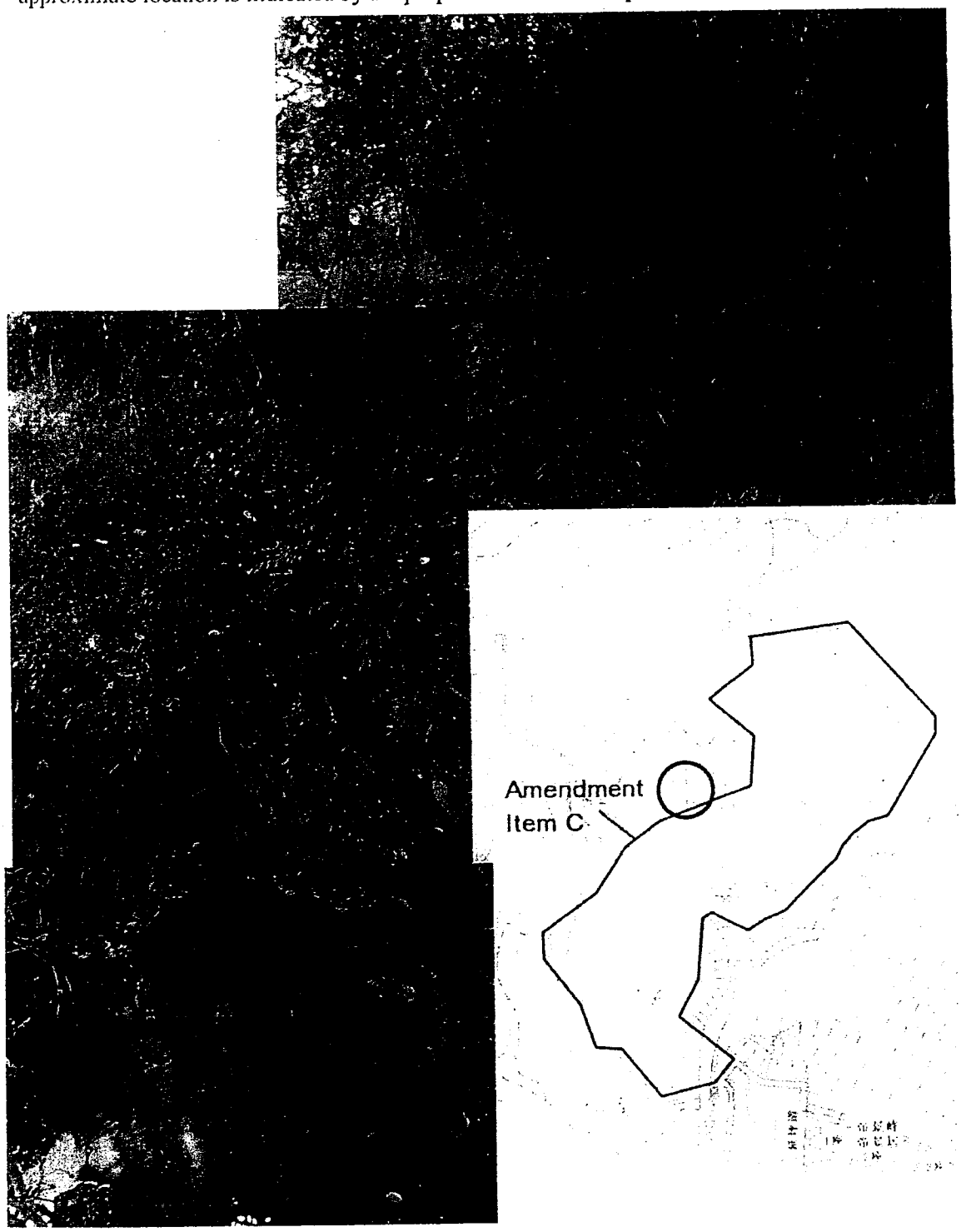


Figure 5. Tadpoles and adults of Lesser Spiny Frog and Big-headed Frog found just next to the re-zoning site.

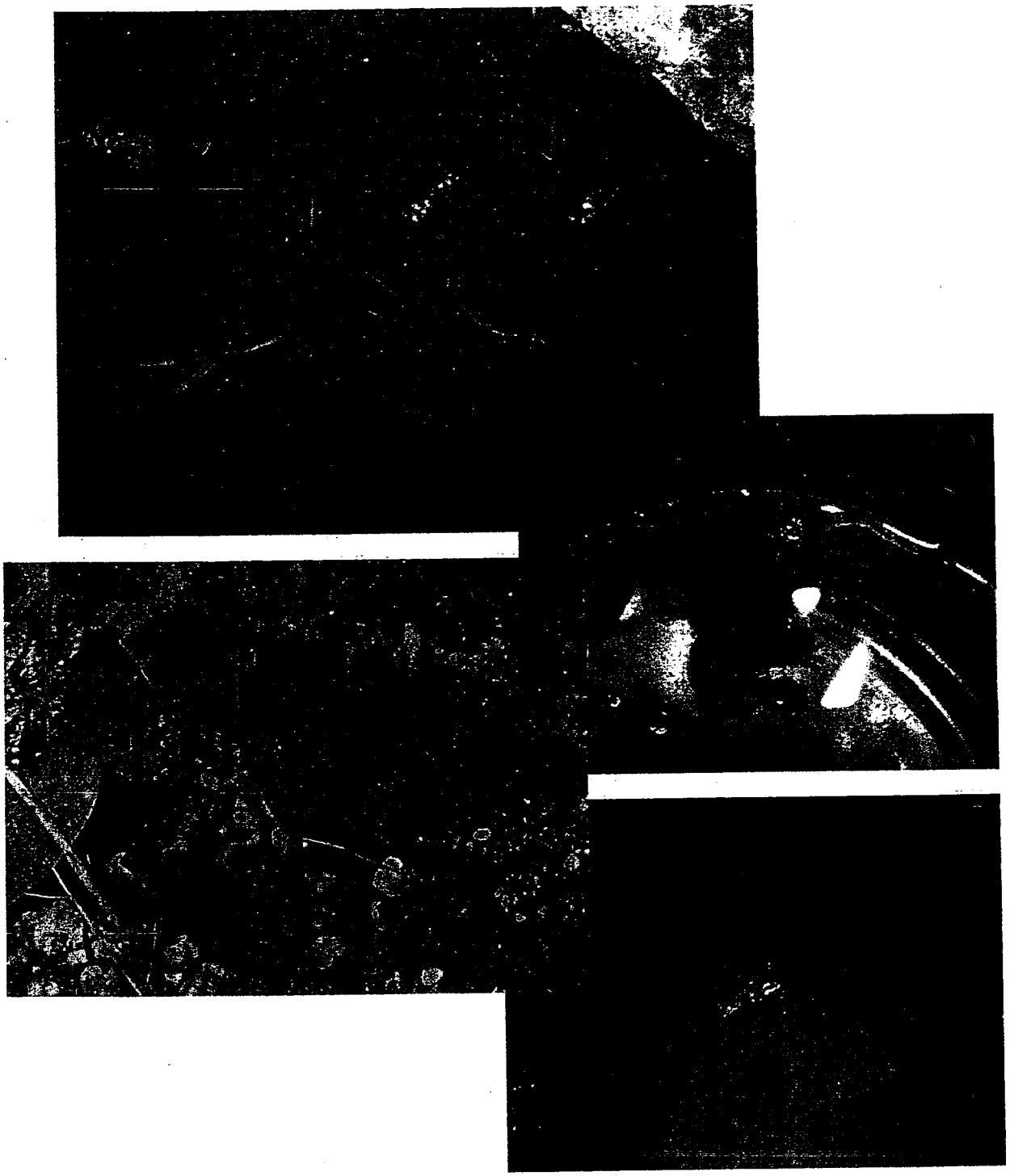


Figure 6. Hong Kong Freshwater Crab (*Nanhaipotamon hongkongense*) found just next to the re-zoning site.

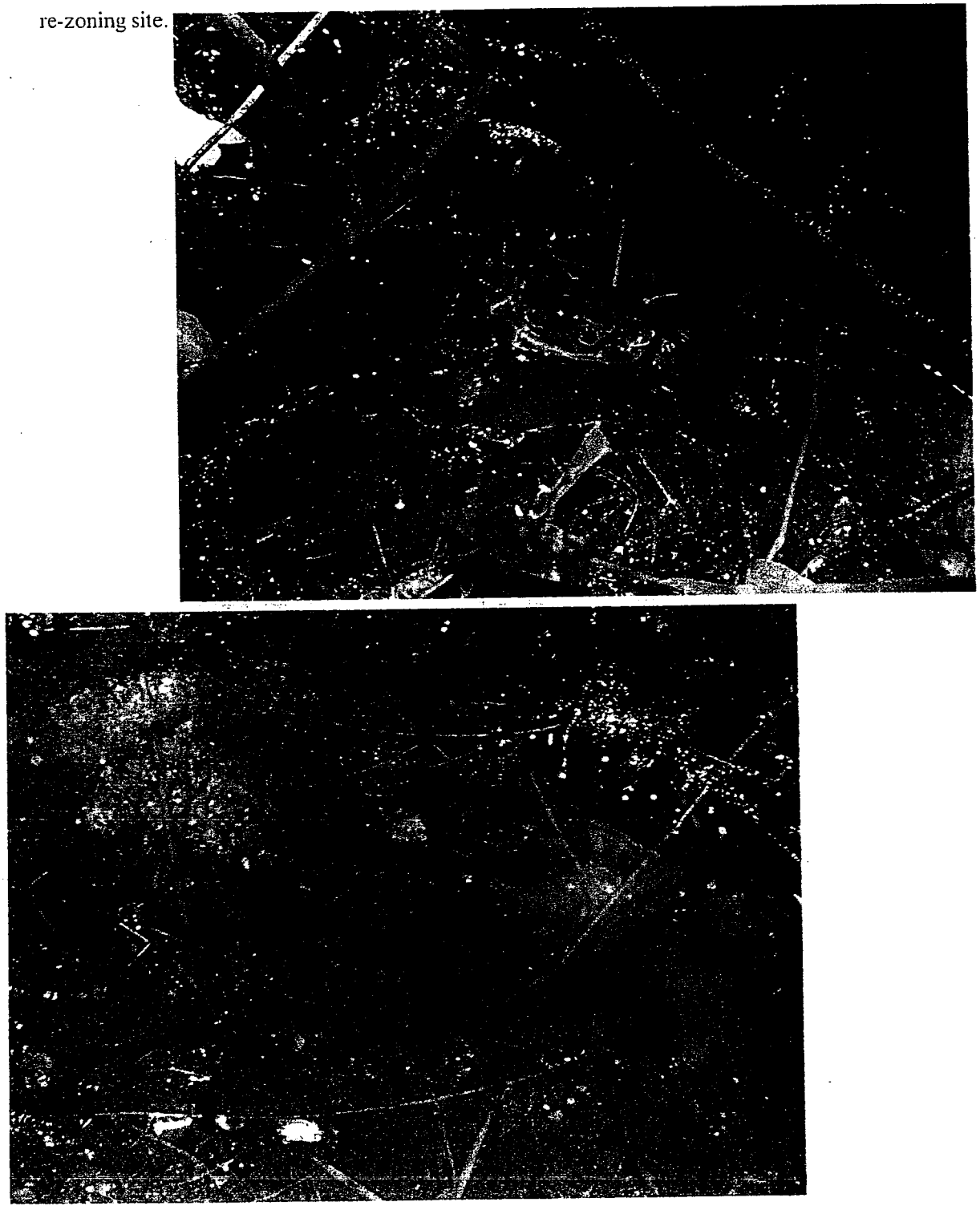


Figure 7. The remnants of suspected turtle traps, spiders and larvae of dragonflies found in the section of the stream just next to the re-zoning site.

Figure 8. Signs of wild boar activity (mud wallow and tracks) were observed within and next to the re-zoning site.

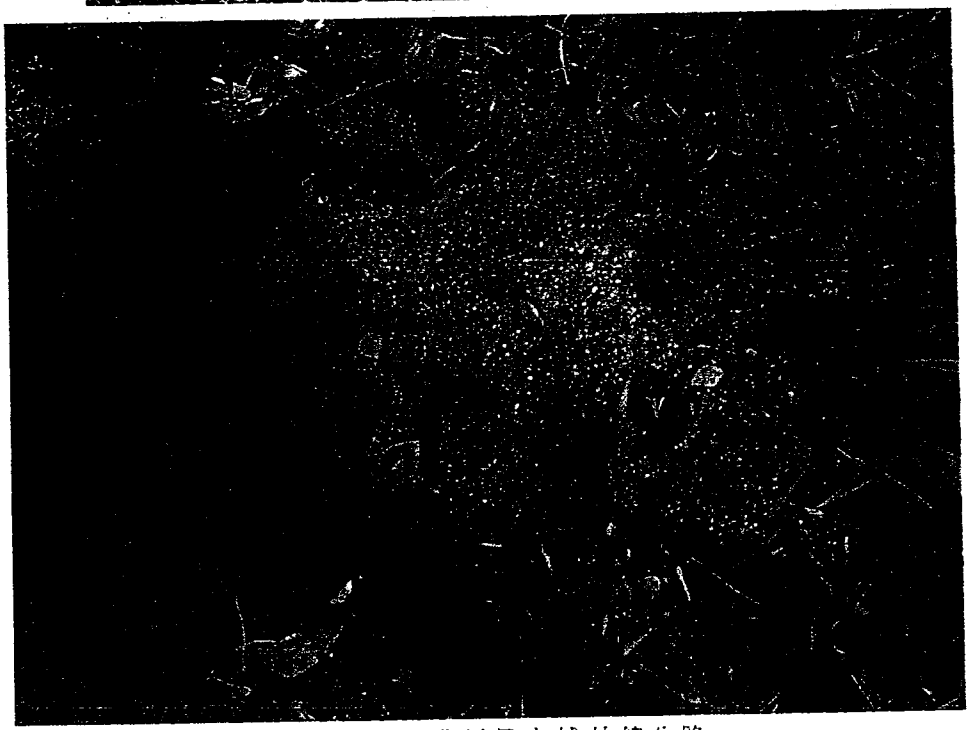
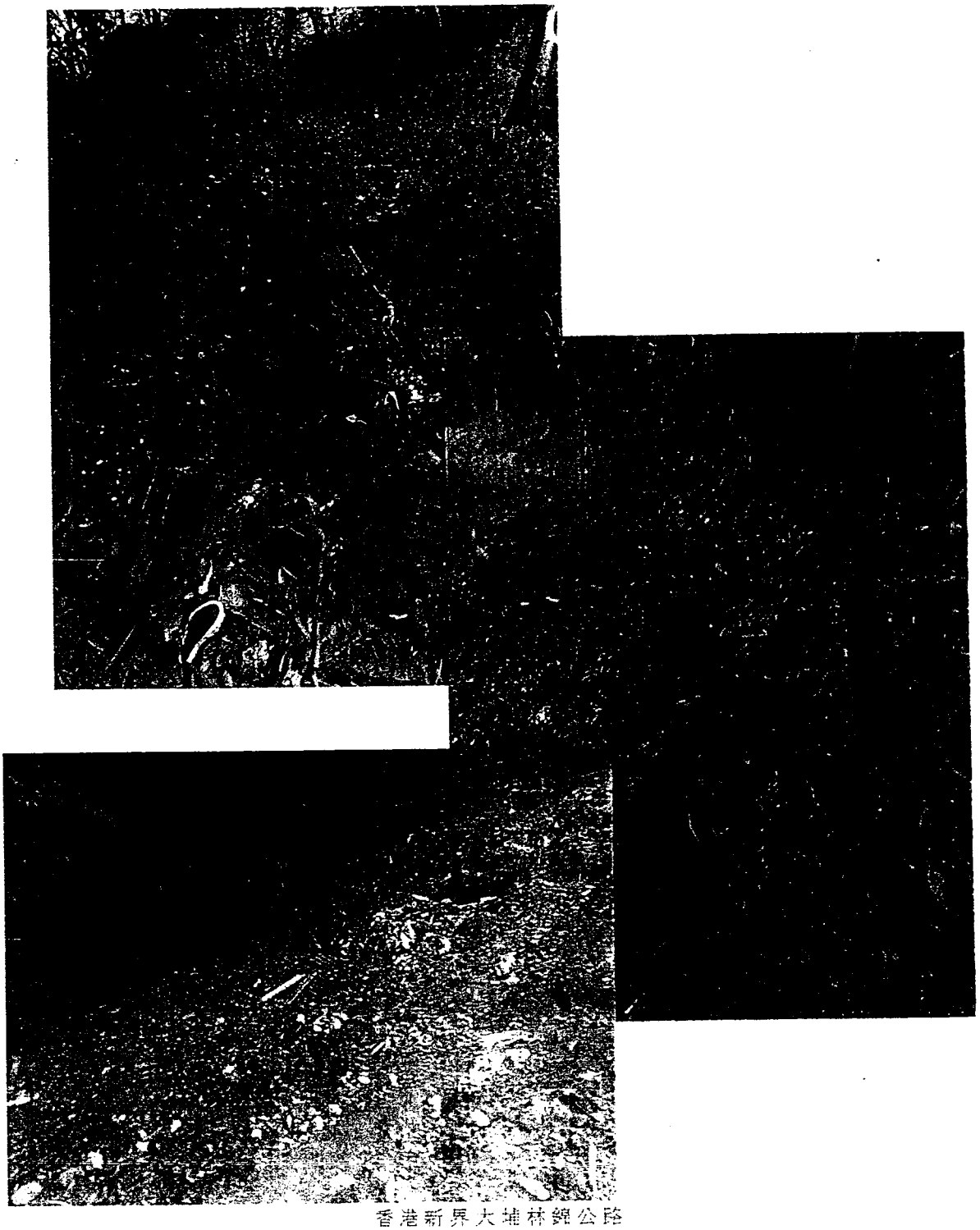


Figure 9. Many broken pieces of asbestos were found in the re-zoning site and its surroundings (large pieces of asbestos are indicated by the red arrows).



tpd

寄件者: Tobi Lau [tlau@wwf.org.hk]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 10:31
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: OZP amendment Shek Kip Mei S_K4_28_2014 09(Sep)_WWF
附件: S_K4_28_2014 09(Sep)_WWF.pdf

Dear Sir/Madam,

Please find our submission on the captioned OZP amendment. See attached file: S_K4_28_2014 09(Sep)_WWF

Thank you for your attention.

Yours faithfully,

Tobi

Tobi Lau (Mr.)
Conservation Officer, Local Biodiversity
World Wide Fund For Nature Hong Kong
世界自然(香港)基金會
15/F, Manhattan Centre,
8 Kwai Cheong Road,
Kwai Chung, New Territories
Tel: (852) 2161 9626 or 3193 7508
Fax: (852) 2845 2764
Website: www.wwf.org.hk

WWF Hong Kong works to ensure a better environment for present and future generations in Hong Kong

Registered Name 註冊名稱: World Wide Fund For Nature Hong Kong 世界自然(香港)基金會 (Incorporated in Hong Kong with limited liability by guarantee 於香港註冊成立的擔保有限公司)

84

WWF for a living planet

世界自然基金會
香港分會

WWF-Hong Kong

香港新界葵涌葵昌路 8 號
萬泰中心 15 樓
15/F, Manhattan Centre,
8 Kwai Cheong Road,
Hong Kong

電話 Tel: +852 2526 1011
傳真 Fax: +852 2845 2764
wwf@wwf.org.hk
wwf.org.hk

Our Ref.: SHK/LDD 10/ 14
18 Sep 2014

Chairman and members
Town Planning Board
15/F North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point,
Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)

By E-mail ONLY

Dear Sir/Madam,

Re: Proposed amendment to the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/27 "Item C"

WWF would like to lodge objection to the Proposed Amendment Item C on "Green Belt" ("GB") site north of Yin Ping Road (the Site) in Shek Kip Mei.

Conformity of the "Green Belt" zoning

WWF views the "Green Belt" ("GB") zoning that comprises wooded area and stream in and around the Site is in line with the current zoning, that is, acting as a buffer between the natural vegetated hillsides of the Lion Rock Country Park (the country park) to its North and urban development such as the "Residential" ("R") zonings to its South (Fig 1). We consider that the present zoning is in conformity with the planning intention of the "GB" zoning in the Shek Kip Mei Outline Zoning Plan which is "*primarily for the conservation of the existing natural environment amid the built-up areas/ at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, and to provide additional outlets for passive recreational activities. There is a general presumption against development within this zone*". Hence, the current "GB" zoning is appropriate for defining the limits of urban and sub-urban development areas by natural features and to contain urban sprawl and this protective measure and its principle must not be forgone at the expanse of housing demands and land supply.

Ecological importance of the Area

According to the findings of a rapid survey that conducted on 04 Sep 2014, two frog species and a freshwater crab species were recorded at a natural stream which is of 15 meter away from the Site's boundary. It is anticipated that the stream is running through the Site, particularly in the wet season. Frog

Patron: The Honourable Donald Tsang, GBM, Chief Executive of the HKSAR
President: Mr. Markus Shaw
Vice-Presidents: The Hon. Sir David Akers-Jones, GBM, KBE, JF; Mr. Hans Michael Jebsen, BBS
Chairman: Mr. Trevor Yang
CEO: Mr. Eric Bohm

Honorary Auditors: Grant Thornton
Honorary Company Secretary: United Secretaries Limited
Honorary Solicitors: JSM
Honorary Treasurer: HSBC
Registered Charity
(Incorporated With Limited Liability)

Registered Name: World Wide Fund For Nature Hong Kong

species that found were the Lesser Spiny Frog (*Quasipaa exilispinosa*) and Big-headed Frog (*Limnonectes fujianensis*) in which the former is identified as Vulnerable with a decreasing population by the IUCN Red List[1] while and the latter is "*uncommon species recorded from only a few sites in the New Territories*"[2] and its population is considered to be rare in Hong Kong[3]. Besides, we spotted the Hong Kong Freshwater Crab (*Nanhaipotamon hongkongense*) which is a species endemic to Hong Kong and is of Potential Global Concern[4]. More importantly, tadpoles of the Lesser Spiny Frog were identified in the stream and the shallow waters. As such, we consider that the area and its habitat is also a breeding and nursery grounds for the Lesser Spiny Frog. Supported by its surrounding habitats; woodlands with shrubs, freshwater marshes and slow-flow stream with natural bottom comprises sand and mud and its connectivity to the country park, we regard the Site and its vicinity is of ecological importance. While the ecological value of the Site and its surroundings may have underestimated and missed from the Metro Planning Committee Paper No. 13/14, we strongly recommended that the existing "Green Belt" zoning of the Site must be conserved so as to avoid any adverse impact to the stream and its associated wildlife due to any development threat.

Connectivity and wildlife movement

The proposed "R" zoning is only a hundred meter away from the country park and this short distance will bring disturbance, particularly human activities during the construction and operation phases, to the wildlife which have been using the Site and its vicinity, and even block their movement between the "GB" and the country park. During a rapid survey that conducted on 04 Sep 2014, wild boar foot prints had been identified in and around the Site. This observation supports the potential existence of an ecological connection between the Site and the country park. As such, we consider that the site must be conserved as it is connected to the wider landscape as corridor and ecological network to allow terrestrial species to move across different parts of the area for food or even as a refuge in time of hardship such as development treats or climate change.

Mainstreaming Biodiversity

The UN Convention on Biological Diversity (CBD) has extended to Hong Kong under People's Republic of China since 9 May 2011. Being as a contracting party, we are required to promote the protection of ecosystems, natural habitats and the maintenance of viable populations of species in

---

[1] Lau, M.W.N. and Geng, B.R. 2004. *Quasipaa exilispinosa*. The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2014.2.
http://www.iucnredlist.org/ Accessed on 17 September 2014.

[2] Chan, K.F., Cheung, K.S., Ho, C.Y., Lam, F.N, Tang, W.S., Lau, W.N. and Bogadek, A. 2005. *A Field Guide to the Amphibians of Hong Kong*. Agriculture, Fisheries and Conservation Department, Friends of the Country Parks and Cosmos Books Ltd.

[3] Lau, M.W.N., Zhao, E., Gu, H.Q., Geng, B.R., Lue, K.Y., Chou, W.H. and Chan, B. 2004. *Limnonectes fujianensis*. The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2014.2.
http://www.iucnredlist.org/ Accessed on 17 September 2014.

[4] Fellowes J.R., Lau M.W.N., Dudgeon D., Reels G.T., Ades, G.W.J., Carey, G.J., Chan B.P.L., Kendrick, R.C., Lee K.S., Leven M.R., Wilson K.D.P. and Yu Y.T. 2002. Wild animals to watch: terrestrial and freshwater fauna of conservation concern in Hong Kong. *Memoirs of the Hong Kong Natural History Society 25*, 123-159.

natural surroundings with reference to Article 8 (in-situ conservation) of the CBD. We are obliged to respect this convention and its related article.

Having considered the ecological value of the area is of primary importance to the wildlife such as wildlife corridor, foraging grounds for the species of conservation importance, that is, the Big-headed Frog, the Lesser Spiny Frog and the Hong Kong Freshwater Crab, breeding and nursery grounds of the Lesser Spiny Frog, we view that no changes should be made to the existing "GB" zoning. The approval of the rezoning proposal would set an undesirable precedent for other similar proposals in the area. The cumulative effect of approving such proposals would result in further encroachment of "GB" area by building development and a general degradation of the natural environment and the ecological value in the area. We urge the members of the Town Planning Board to reject the Application.

We would be grateful if our comments could be considered by the Town Planning Board.

Sincerely yours,

Tobi Lau (Mr.)
Conservation Officer, Local Biodiversity

Fig 1 The geographical importance of the Site to buffer natural environment and urban development

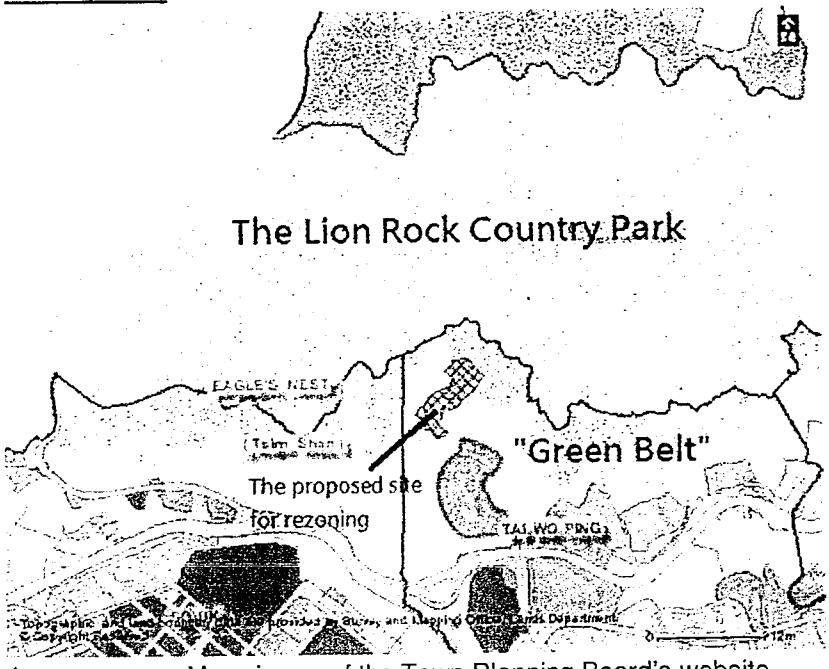


Image source: Map viewer of the Town Planning Board's website

Fig 2 The wild boar foot print that found at the Site (Photo taken on 04 Sep 2014)

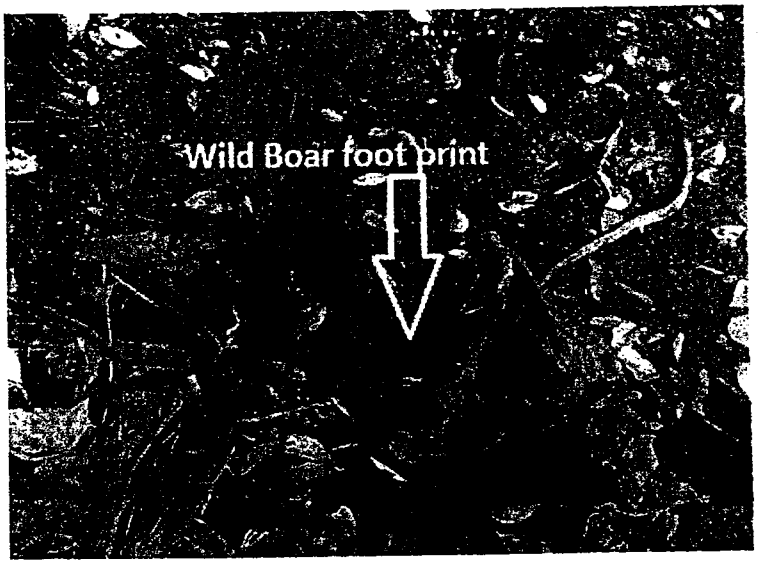


Fig 3 The Lesser Spiny Frog (Left) and Big-headed Frog (Right) that found at the Site (Photos taken on 04 Sep 2014)

Fig 4 The Hong Kong Freshwater Crab (Photo taken on 04 Sep 2014)

(~ bpd

寄件者: [redacted]代理 Debby Chan [debby@designinghongkong.com]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 13:11
收件者: tpbpd
副本: Paul Zimmerman
主旨: DHK Representation regarding the Draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28
附件: 20140815 DHK reShek kip mei OZP S K4 28.pdf

Dear Sirs,

Please see our comment on captioned plan attached.

Best Regards,
Debby Chan Ka Lam
Designing Hong Kong Limited
Tel: 3104 3107
Fax: 2187 2305
Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay, Hong Kong
Website: http://www.designinghongkong.com/
Facebook Page: https://www.facebook.com/DesigningHongKong

創建
DesigningHongKong
香港 .com

Hong Kong, 16 September 2014

Chairman and Members
Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
Fax: 2877 0245
Email: tpbpd@pland.gov.hk

Dear Sirs,

Representation regarding the Draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28

Item C: Objection to rezoning Green Belt for Development uses

- Green Belt is a conservation use. Rezoning of Green Belt for development uses is contrary to the agreed planning intention.
- Under the Convention on Biodiversity, which was extended to Hong Kong in 2011, and the Aichi Biodiversity targets, we have committed ourselves to minimizing and avoiding negative impacts on habitats and to actively conserve biodiversity. Approval of plan sets a precedent, which threatens all green belt areas, and all areas zoned for conservation uses.

- According to 'Town Planning Board Guidelines for Application for Development within Green Belt Zone', the planning intention of the "Green Belt" zone is to:
  - *conserve existing landscape features, areas of scenic value and areas of recognised "fung shui" importance;*
  - *to define the outer limits of urbanized districts and to serve as a buffer between and within urban areas; and*
  - *to provide additional outlets for passive recreational uses.*

  And 'Planning Standard and Guidelines' confirmed that Green Belt zoning helps promoting conservation or protection of the environment:

  'To primarily conserve the existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, to define the limits of urban and sub-urban development areas by natural features, to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets, with a general presumption against development.'

- The proposed site is close to the Country Park, any development will reduce the buffer and threat to the park. The rezoning of Green Belt for urban sprawl is not preferred. Green Belt area plays an important role as a buffer zone for sustainable urban planning and offer landscape and social values.

- Government departments should not underplay the ecological value of Green Belt. Though the government said only the areas "which are de-vegetated, deserted or formed for possible residential use" are considered, there is no ecological assessment showing that this is in fact the case. We urge that a proper ecological assessments are conducted first for the proposed development areas.

- We note the **site C** is covered with vegetation developed through natural succession. Various streams run along the site boundary and through the proposed site. A seasonal stream and wetland is found at

Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay
Tel: +852 3104 3107 Fax: +852 2187 2305

the northern fringe of the site during the site visit early this month. There is a vibrant habitat includes Big-Headed Frogs' tadpoles and adults and Fishfly Larvae.

- There is much concern over the impact on the ecological value of the riparian zones of the streams. In addition to the Big-Headed Frogs the Hong Kong Spiny Frog and the Nanhaipotamon hongkongense (a crab on red list) are also found. Although the site falls outside the project boundary, impact of any development of the site on the adjacent streams and riparian zones should be assessed.

- A public consultation on rezoning Green Belt as a whole should be conducted first, and the public should be given alternative locations for evaluation prior to decisions on changing land from donservation to development uses.

- Changing permitted land uses will directly affect surrounding environment and communities. No approval should be granted without thorough assessments to safeguard the existing and future residents. If any development is needed, assessments should include ecology, environment, traffic, noise, air ventilation, landscape and geotechnical impacts, and ample alternative sites should be put forward for consideration and selection.

- Tree preservation proposals should be handed to the Board before any work has been approval in all the subject sites.

-

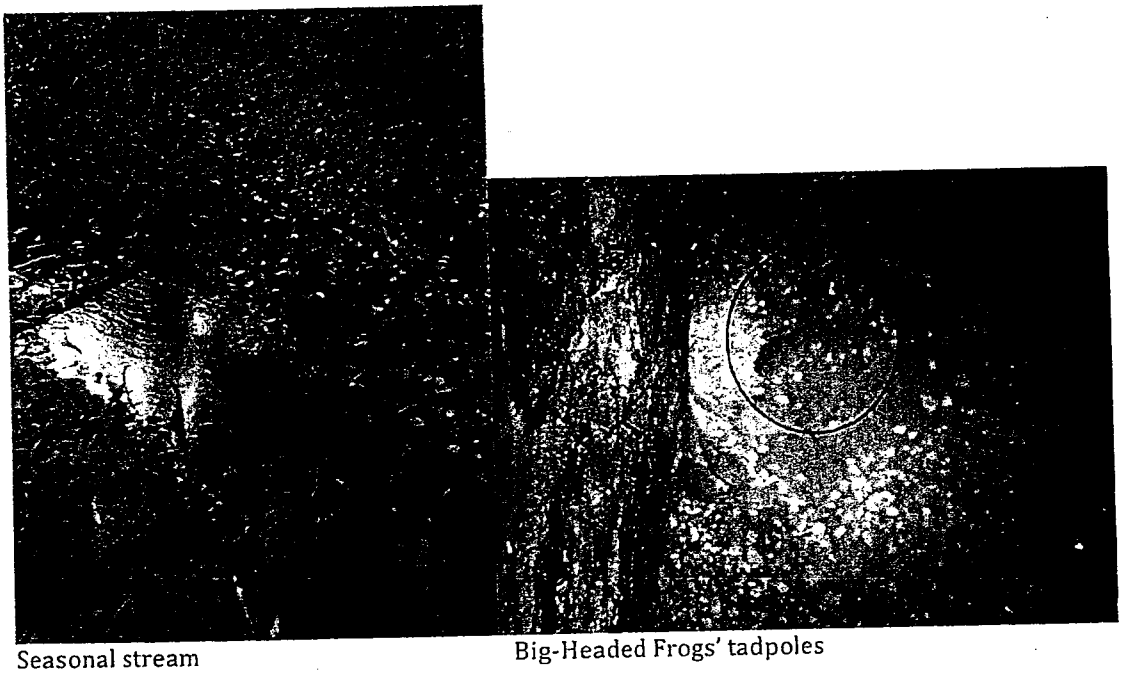
Herewith we so submit for your consideration.

Designing Hong Kong
September 2014

Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay
Tel: +852 3104 3107 Fax: +852 2187 2505

創建
DesigningHongKong
香港.com

Site C is covered by well-grown vegetations

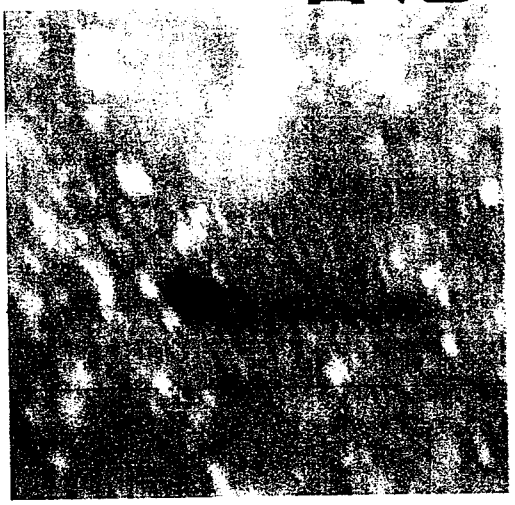


Seasonal stream

Big-Headed Frogs' tadpoles

Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay
Tel: +852 3104 8107 Fax: 852 2167 2305

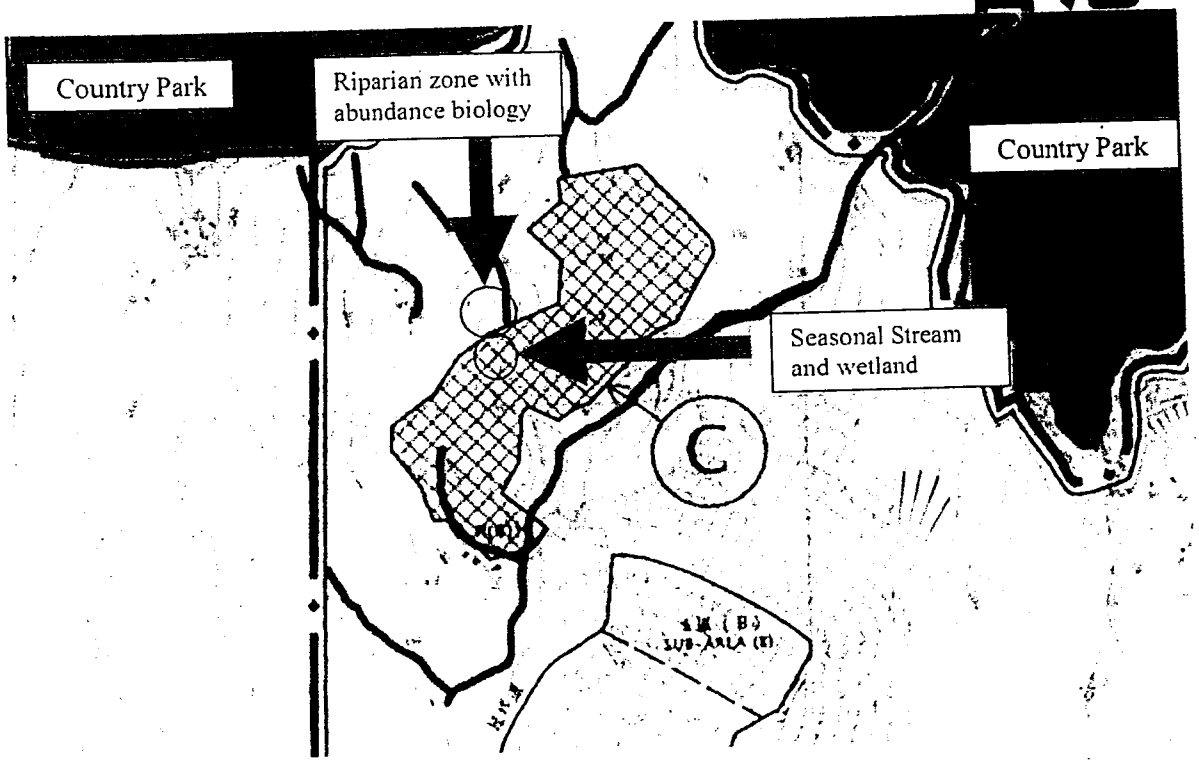
Big-Headed Frog



Fishfly Larvae

Nanhaipotamon hongkongense

Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay.
Tel: +852 3104 3107 Fax: +852 2187 2305



Unit 7, 5/F, Eastern Harbour Centre, 28 Hoi Chak Street, Quarry Bay
Tel: +852 3104 8107 Fax: +852 2187 2305

tpbpd

寄件者: Pui Lam Jocelyn Ho [hjocelyn@hkbws.org.hk]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 11:36
收件者: Town Planning Board
副本: simon_sh_tang@afcd.gov.hk
主旨: Comments on Shek Kip Mei OZP amendments
附件: HKBWS_comments_ShekKipMeiOZP_Rezoning.pdf

Dear sir or madam,

Please refer to the attachment for our comments on the captioned plan, thank you.

Best regards,
Jocelyn Ho

Senior Conservation Officer
The Hong Kong Bird Watching Society
7C, V Ga Building, 532 Castle Peak Road, Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong
Tel: (852) 23774387 Fax: (852) 23143687

Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices
333 Java Road, North Point, Hong Kong
(E-mail: tpbpd@pland.gov.hk)

香港鳥會
THE HONG KONG BIRD WATCHING SOCIETY

18 Sept 2014

Dear Sir/Madam,

Comments on the Proposed Amendments to the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/27 (Item C)

BirdLife PARTNER
國際鳥盟成員

The Hong Kong Bird Watching Society (HKBWS) would like to object the rezoning of "Green Belt" (GB) to "Residential (Group C) 13" at Tai Wo Ping, Item C, in the approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan (No. S/K4/27).

Inconsistent with the 2014 Policy Address

In the 2014 Policy Address, the Chief Executive (CE) announced his plan to tackle housing issues by rezoning GBs that are, "devegetated, deserted or formed"[1]. As a department authorized by the CE, rezoning proposals by the Town Planning Board must be in-line with the orders made by the CE. However, an inconsistency has been noted during a recent site visit to the proposed rezoning site at Tai Wo Ping in September 2014, when site observations revealed that the site do not fulfill the description of, "devegetated, desert or formed" but instead is vegetated with intact tree canopies (Figures 1 and 2). Findings from the site visit is also consistent with the materials presented in the Metro Planning Committee Paper No. 13/14 (the Paper), where the Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) states, "From the tree preservation point of view, many trees would be affected by the proposal which needs to be addressed"[2]. No strong justification has been provided to support this rezoning proposal and the criteria for site selection from the Policy Address is not being followed.

Policy change in the use of Green Belts

Green Belts in Hong Kong have now been identified as land bank for housing development opportunities. The functions of GBs to, "*conserve existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, to define the limits of urban and*

[1] Section 125 of the 2014 Policy Address Available at:
http://www.policyaddress.gov.hk/2014/eng/p124.html
[2] Section 5.17 of the MPC Paper No. 13/14.

Address: 7C, V Ga building, 532 Castle Peak Road, Lai Chi Kok, Kowloon, Hong Kong
Tel No. 2377 4387
Fax No. 2314 3687
E-mail: hkbws@hkbws.org.hk

sub-urban development areas by natural features, to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets"[3] will be lost in various locations in Hong Kong which will affect a great portion of the general public. This change in policy with regards to the use of GBs is a high-level planning issue. The Planning Department as the overlooking authority with a mission committed to, "***formulate sustainable development strategies and plans, guide the use and development of land, and encourage community involvement and support***"[4] is responsible for consulting and engaging the community to development a sustainable plan to address the proper use of GBs before rezoning takes place.

Lack of ecological impact assessment and failure to identify ecological sensitive receivers

The information provided in the Paper has only addressed the existing vegetation condition of the rezoning site, "AFCD's preliminary observations of aerial photographs and site visits, it is estimated the Site has at least 300 trees [...] they are mainly common semi-mature trees [...] The ecological value of these species is not particularly high"[5]. The rezoning proposal has not considered or assessed the condition and impacts to other ecological attributes present within the site (i.e. natural streams, aquatic fauna, avifauna, mammals, and insects) aside from trees. Given that the site is located just 70m from the Lion Rock Country Park, with natural habitats situation in between, it is reasonable to suspect the conditions of the site are similar to that of the Lion Rock Country Park[6].

A seasonal stream has been identified within the rezoning site where Lesser Spiny Frog (*Quasipaa exilispinosa*) and Big-headed Frog (*Limnonectes fujianensis*) have been found[7]. Lesser Spiny is listed as "vulnerable" under the IUCN red list[8] and is considered to be of Potential Regional Concern[9]. In a natural stream west of the site (Figure 3), crab species, *Nanhaipotamon hongkongense* and tadpoles have been

---

[3] Section 3.5.2. (iv) Chapter 10 of the Hong Kong Planning Standards and Guidelines: Conservation. Available at: http://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/ch10/ch10_text.htm

[4] Mission of the Planning Department. Available at: http://www.pland.gov.hk/pland_en/about_us/vmv/index.html

[5] Section 5.17 of the MPC Paper No. 13/14.

[6] Section 5.3 of the MPC Paper No. 13/14.

[7] Apple Daily, 12 September 2014 http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20140912/18863666

[8] IUCN Red List version 2014.2. http://www.iucnredlist.org/details/58424/0

[9] Fellowes, J.R., Lau, M.W.N., Dudgeon, D., Reels, G.T., Ades, G.W.J., Carey, G.J., Chan, B.P.L., Kendrick, R.C., Lee, K.S., Leven, M.R., Wilson, K.D.P. and Yu, Y.T. 2002. Wild animals to watch: Terrestrial and freshwater fauna of conservation concern in Hong Kong. Memoirs of the Hong Kong Natural History Society No. 25, 123-160.

recorded. *Nanhaipotamon hongkongense* is a Hong Kong endemic species that is threatened by habitat loss and pollution[10], its presence and the presence of tadpoles are indicators of good water quality and pristine stream conditions which are worthy of protection. The lack of a comprehensive ecological impact assessment in the rezoning proposal has failed to identify the presence of these important ecological attributes within and next to the site, which are all subjected to different levels of direct and indirect impacts from the proposed residential developments.

The HKBWS respectfully requests the Town Planning Board to reject the current rezoning proposal under review. Thank you for your kind attention and consideration.

Yours faithfully,

Jocelyn Ho
Senior Conservation Officer
Hong Kong Bird Watching Society

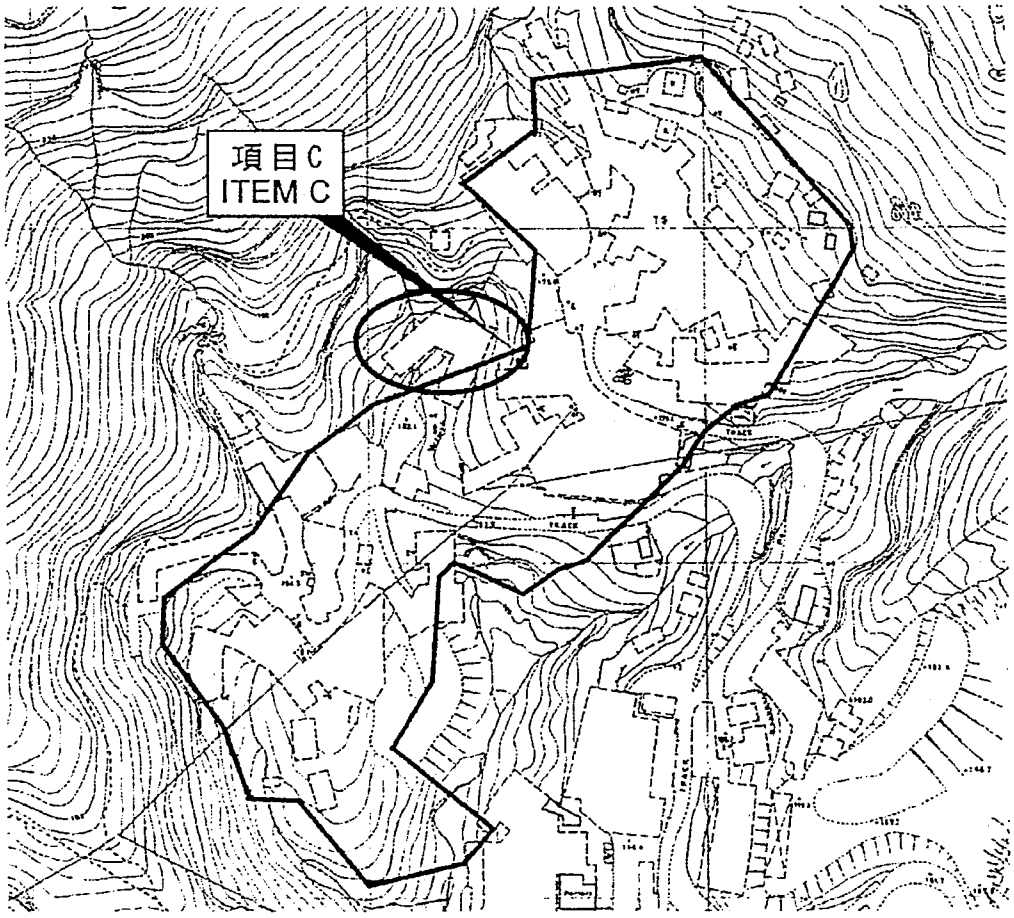
cc:
AFCD – Dr. Simon Tang, Nature Conservation Officer (Kowloon)
Conservancy Association
Designing Hong Kong
Green Sense
Kadoorie Farm and Botanic Garden
WWF – Hong Kong

[10] IUCN Red List version 2014.2. http://www.iucnredlist.org/details/134597/0

Figure 1

Figure 2

Figure 3 – Location of Stream



☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand groups

反對石硤尾分區規劃大綱圖(S/K4/28)
15/09/2014 19:19

[redacted] to: tpbpd@pland.gov.hk

From: [redacted]
To: <tpbpd@pland.gov.hk>,

致: 城規會

本人 反對石硤尾分區規劃大綱圖(S/K4/28)，原因如下:

1. 該「綠化地帶」中部有一條約110米的季節性河溪，河溪、河岸兩旁發現不常見物種大頭蛙、世界自然保育聯盟紅皮書評為「易危」的小棘蛙及兩種蛙的大量蝌蚪，緊貼地盤外不足20米亦發現大頭蛙繁殖地，然而規劃署向城規會提交的文件卻全無提及

2. 該「綠化地帶」非常接近獅子山郊野公園，距離最近僅70米，改作住宅用途將破壞綠化帶作為緩衝區的功能

3. 地盤荒廢多年，卻未受外來入侵物種大規模佔領，亦發現多株樹木幼苗生長，可透過天然演替演變成次生林的潛力不低

4. 政府雖然指出將按指引及機制，要求發展商保存、搬遷或重新種植樹木，惟這單靠保存個別樹木的做法完全忽視整片林地的生態功能，並非合適的安排

5. 沒有河溪, 很多原生生物不能在淡水繁殖, 最後就算單靠保存個別樹木, 這些物種, 例如: 小棘蛙, 大頭蛙 會絕種

能否在發展同時, 給這些瀕危物種留條生路?

THANKS

WILLIAM SHAM

[redacted]

TPB/R/S/K4/28-314

有關城市規劃圖則編號 S/K4/28 項目C

我們是關心香港長遠發展平衡的年青人，反對政府匆匆推行「1% 綠化地換89,000住房」的「顧全大局」政策。這種未經深思，缺乏共識的政治手段，只會顧此失彼，造成 100% 無法挽回的錯誤。請執政當局清醒頭腦，切記：

1. 綠化地帶係市區緩衝，政府一向注重保育，嚴限發展。如今政府帶頭改作住宅，是開立重大先例，標示政策轉向，事涉全港，政府必須全盤規劃，開誠佈公，廣泛諮詢，有商有量，謀求各界共識，絕不能分拆個案，交付當區議會討論馬虎了事。

2. 香港已於 2011年加入多元生態國際公約 Convention of Biological Diversity，公約訂明綠化地帶不可發展，樹木及各類生態不可因發展而清除。政府開發大窩坪綠化土地，不啻公然違背承諾。

3. 目標土地位處陡斜山坡和溪谷密林，連接金山郊野公園，動植物生機旺盛，貿然開發必對自然環境帶來巨大深遠的損耗。同時對山體平衡，鄰近民居的日後安全威脅極大。官員聲稱此地前身為僭建寮屋區，清拆二十多年後難恢復綠野面貌，但因此不具保育價值而政府有權開發出售，如果此種理據可以成立，則全港綠化地帶都岌岌可危。

4. 深水埗區本已被屏風樓包圍，未來數年舊區陸續大規模重建，市中心區勢將高樓密集，人口大增38%至52萬，擠迫煩囂，空氣混濁，大窩坪是區內僅餘出入方便的市區綠化地帶，屬市民休憩康樂，調劑身心的珍貴公共空間，政府若隨便開發，對社區的生態平衡、空氣流通、環境保育都必有不良影響。

5. 政府部門毫不重視諮詢工作，一早圈封土地，擺出非賣不可的姿態，區議會和居民提出要求詳細資料，官員卻一味推搪，除了陳述片面的意見外，有關交通、環境、土力安全及通風等評估報告，均留待地賣地後再由發展商提交。當局對區議會的議決亦毫不尊重，無視暫緩改劃的要求，迅速向城規會提交申請。

基於上述理由，我們要求城市規劃委員會各非官方成員，聆聽市民大眾的聲音，頓促政府馬上撤回大窩坪改劃綠地計劃，將之剔出本年賣地表外。盡快展開全民諮詢，讓廣大市民與政府携手，共同商議開發全港綠化地帶的利弊取捨。

名字：Claudia Mo

簽署：Claudia Mo

聯絡地址／電郵：[redacted] 日期：2-9-2014

(18)

tpd

寄件者: [redacted]代理[redacted]
寄件日期: 16日09月2014年星期二 23:10
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 城規會勿做橡皮圖章 應否決綠化地帶改劃 (S/K4/28 意見書)

致 城市規劃委員會

就有關修訂石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28

本人 ELsie Lee 反對政府將「綠化地帶」改劃為住宅用途。本人強烈反對 S/K4/28 中的 C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類) 13」地帶，原因如下：

1. 施政報告提出要發展「沒有植被、荒廢或已平整」的綠化地帶，但實際提議改劃的都有豐富植被及茂密樹林。我們認為政府誤導市民；

2. 政府於全港各區大規模改劃「綠化地帶」，是香港規劃政策方向上的重大改變，卻未有深入全面諮詢。現時只「斬件式」於區議會處理，違反程序公義；

3. 大窩坪「綠化地帶」與獅子山郊野公園距離不足 200 米，為市區和郊野公園之間的重要屏障，絕不可輕易被犧牲；

4. 有環保團體在是次改劃的綠化地帶中發現一條約 110 米的季節性河溪，當中發現珍貴物種大頭蛙和小棘蛙的蝌蚪等，然而規劃署向城規會提交的文件卻全無提及。本人要求規劃署重新進行研究及全面諮詢公眾；

5. 是次擬改劃的「綠化地帶」是深水埗區少上長有茂盛林木的綠化地帶，一旦被斬，是環境極大損失，將無法補償及復完；

6. 「綠化地帶」在規劃上對維持市民生活質素十分重要，既可改善景觀及空氣質素，亦能緩和熱島效應；

7. 是次改劃擬建豪宅，非一般基層市民所能負擔，是浪費珍貴的綠化地帶；

8. 政府至今仍不斷容許市區住宅地皮改劃作酒店用途，出賣珍貴土地資源；卻又以土地不足為由，破壞「綠化地帶」以提供住宅，所作所為前後矛盾，不可接受！

本人請求各位城市規劃委員會委員否決是次修訂，及要求政府當局公開解釋規劃政策及展開廣泛諮詢。

38

tpd

寄件者: [redacted] 代理 [redacted]
寄件日期: 18日09月2014年星期四 0:29
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 城規會勿做橡皮圖章 應否決綠化地帶改劃 (S/K4/28 意見書)

就有關修訂石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28 的陳述

本人反對政府提出修改上列編號圖則的建議。

政府主動開拓綠化地興建住宅，是牽涉全港環境生態和市民生活質素的重大政策轉變。然而由始至今的理據，都只有特首在施政報告及發展局長於網誌公佈幾個粗略的構思。去年開始檢討的開發綠化地政策，連首階段檢討發展 13 幅「荒廢、無植披或已平整」合共 57 公頃的綠化地，尚未完成公佈結果，已經急不及待開展所謂第二階段檢討，考慮「位於已建設地區的邊緣、鄰近現存市區和新市鎮的綠化地帶，地理上接近交通基建和供水排污配套，雖有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低」的綠化地。檢討過程兒戲，不但未見調查研究，既無顧及如何影響本港自然環境、空氣質素、城市佈局、生態平衡、可行選項、發展次序、長遠持續發展等方面，廣大市民也無從置喙。請問：

1.陳茂波局長所說的檢討究竟共有有幾多階段？幾時才有結論？
2.發展局認為部份綠化帶就覺已有植披，但保育價值較低，究竟有什麼依據？
3.石硤尾分區規劃大綱內綠化帶的原有環保價值和屏障作用，還需不需要？

發展局長聲稱政府在推動房屋發展的同時，亦會繼續做好綠化工作，致力提高綠化比率，進一步提升市民的居住環境。但行動上又擬縮減綠化地帶，自相矛盾，邏輯混亂。檢討尚未完成，當局即將徵地意向付諸行動，一步到位，做法違反程序公義，背棄理性施政，就算區議會提出反對草率申請發展局亦毫不尊重，實有行政濫權之嫌。

本人促請城規會諸君拒絕在缺乏法理依據、欠缺共識、理據薄弱、推行草率的政策基礎上，片面審理社區改劃申請，並要求政府撤回建議，待負責單位重新審察發展綠化地帶的利弊，製訂一套平衡完整的規劃策略才再作考慮。

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

Swati
[SWATI DEVA]

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

TO : TOWN PLANNING BOARD SECRETARIAT

APPEAL : TOWN PLANNING BOARD PLAN REF# S/K4/28

STANCE : OPPOSITION

SUGGESTION : THE GOVERNMENT SHALL MAINTAIN THE AREA AS A GREENBELT AND WITHDRAW ITS REZONING PLAN

The reasons of opposition are stated below:

The government's unjustified rezoning of the Tai Wo Ping greenbelt for residential use would:

1. Deprive Hong Kong citizens of their green leisure environment.
2. Threaten the bio-diversity of the country park adjacent to the greenbelt.
3. Increase population density in Sham Shui Po district, thus worsen the existing air pollution problem in this highly populated district.
4. Encourage property developers to initiate more greenbelt rezoning plans in Hong Kong, with future unpromising greening facilities as a compensation and justification for building houses.
5. Fail to relieve current housing shortage in Hong Kong due to the submitted plan of building low-density luxury apartments.
6. Worsen traffic congestions in Tai Wo Ping specifically along Lung Ping and Yin Ping Roads.
7. Divert society's attention from multiple spots in the district that are ready for re-developmental plans.
8. Cause public outcry by deliberately turning a deaf ear to the unanimous opposition from Sham Shui Po District Council.

Name of appellant: SWATI DEVA Signature of appellant: [redacted]

Home or work address: [redacted]

Email address or fax number (if you choose to fill out your home or work address, you can leave this blank.)

Date of appeal: 11/9/2019

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文參備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視為不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* ~~先生 / 夫人 / 小姐~~ / 女士 / 公司 / ~~機構~~*)

NG Yin Ping

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申 述 詳 情 （續）（如 有 需 要，請 另 頁 說 明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由		
Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	Please refer to the attached letter P.T.O
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

Against the Rezoning of Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28 Item C

Dear Sir,

I am writing to oppose the rezoning of a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" to "Residential (Group C) 13".

I strongly disagree to rezone the green belt area to build residential estates. Green belt is very important as an ecological buffer zone between the urban and country park, it also helps to conserve the existing landscape features and to provide additional outlets for passive recreational used. Therefore, there is no point to use the Green belt area for development. The general presumption in Green belt is against development, which is stated by the Planning Department. Now the Planning Department is going to against this rule and is going to rezone it to residential uses.

Besides, the Conservancy Association just found some frogs and crab in the seasonal stream in the proposed development site. The *Quasipaa exilispinosa* (小棘蛙) is a vulnerable species (high risk of endangerment in the wild) according to the IUCN Red List of Threatened Species. Besides, *Limnonectes fujianensis* (大頭蛙) and the *Nanhaipotamon hongkongense* (香港南海溪蟹) are also found in the sites. The fact is our government or the Agriculture, Fisheries and Conservation Department and the Environmental Protection Department did not conduct any survey or assessment in the proposed site to estimate the environmental impact of destroying this natural environment.

Therefore, the greenbelt should be conserved and the rezoning proposal should be withdrawn.

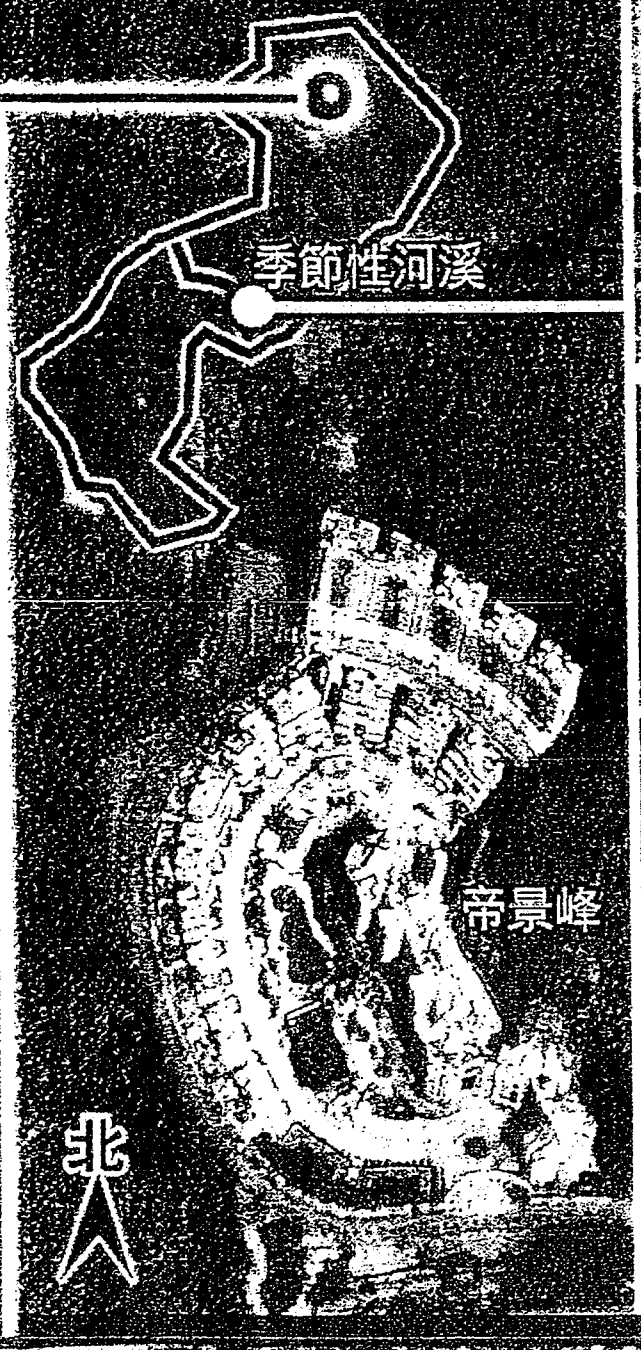
Yours faithfully,

Wong Yin Ping

[redacted]

Apple Daily News

大嶼坪延平道地皮生態價值



4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

WONG Yin Fun

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 11.01.2010

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　　請在適當的方格內加上「✓」號

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / ~~夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構~~ *)

NG TSE CHOI

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

RECEIVED
16 SEP 2014
Town Planning Board

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1 、第 2 及第 3 部分

Against the Rezoning of Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/28 Item C

Dear Sir,

I regret to oppose the rezoning of a site to the north of Yin Ping Road from "Green Belt" to "Residential (Group C) 13".

From the website of the Planning Department, the planning intention of the greenbelt is "To primarily conserve the existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, to define the limits of urban and sub-urban development areas by natural features, to contain urban sprawl as well as to provide passive recreational outlets, with a general presumption against development."

The mentioned site is a green belt for a long time. This site locates between Lion Rock Country Park and Yin Ping Road. It serves the purpose to prevent the sprawl of the urban into our beloved country park. The habitat of wild animals is different from us. These animals requires quite and undistributed environment. The daily activity of human being will inevitably affect the animals and vice versa. There are numerous reports in Caldecott Road and Dynasty Height, which show wild monkeys disturbing the residents in these estates.

Public Health

Proximity of the wild animals threatens the health of public. Wild animals are natural reservoir of many diseases. Severe acute respiratory syndrome (SARS) ruined Hong Kong in 2003 originated from wild bat. It caused 299 deaths and out of 1755 confirmed cases[1]. Human may get Middle East Respiratory Syndrome by contacting camel. Current outbreak of Ebola in West Africa is caused by Ebola virus, which lives in wild bat[2]. All these diseases are infectious and difficult to control once it spreads in human community. Worst of all, all these disease are without specific treatment and carry high mortality rate. SARS and Ebola virus disease carry mortality rate of 17% and up to 90%[2] respectively. Therefore, a buffer zone to separate the wildlife habitat and the urban area is really crucial.

Government only provided simple data in the Shum Shui Po District Council document 57/14. This over simplified data did not explain us the methodology of Transport Department's estimation. If fact official of transport department revealed, the flow of traffic will be greatly be affected by the increased number of residents in the rezoning site. I am sure a vast number of real information are hidden by government. Other examples are what I have mentioned before: the distance between rezoning site and country park and impact on animals and ecology.

Therefore, the town planning board should stop this rezoning project and help to conserve the greenbelt for the public.

Yours faithfully,

Dr. Ng Tse Choi

[redacted]

Appendix 2 (communication with AFCD)

From: simon_sh_tang@afcd.gov.hk
Subject: Fw: Fw: Fw: REMINDER enquiry of the ecological impact of green belt development
Date: 12 May, 2014 9:16:26 am HKT
To: [redacted]

Dear Dr Ng

Thank you for your enquiry. The proposal to rezone the site concerned from an area of "Green Belt" to "Residential" use is a Planning Department initiative. From our preliminary observations of aerial photographs and site visits, it is noted that the site concerned is about 100m downhill from the boundaries of Lion Rock Country Park. Records indicate that the squatters on site were cleared around 1987 and for all intents and purposes, there was little or no vegetation at the site then. Subsequently, there must have been natural regeneration of vegetation because today the site is covered with plants. We observed that there are about 300 common semi-mature native trees at the site. The dominant tree specie is Macaranga tanarius var.. Other species present include Mallotus paniculans, Ficus spp., Sterculia lanceolata and Dimorcarpus longan amongst others. Please be advised that AFCD has not conducted detailed surveys for the site concerned. It is understood that the Lands Department will conduct a detail tree survey to confirm the number of trees as well as to confirm that there are no rare and precious species of trees at the site.

Given the nature of the rezoning, there would be loss of greenery and potential development at the site concerned. From tree preservation point of view, many trees would be affected by the proposal which needs to be addressed.

Dr Simon Tang
AFCD

I From: I

[1] Epidemiology of SARS in the 2003 Hong Kong epidemic : Hong Kong med J Vol 15 No 6 Supplement 9 Dec 2009

[2] http://www.who.int/mediacentre/factsheets/fs103/en/

[3] http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20140912/18863666

Form No. S6 表格第S 6號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

---

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/~~夫人/小姐/女士/公司/機構~~*) SHUM DING PING JOHN

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情	
Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3　第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申 述 詳 情 （續）（如 有 需 要，請 另 頁 說 明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	Please refer to the enclosed letter.
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

TO : TOWN PLANNING BOARD SECRETARIAT
APPEAL : TOWN PLANNING BOARD PLAN REF# S/K4/28 ITEM C
STANCE : OPPOSE
SUGGESTION : GOVERNMENT SHOULD MAINTAIN THE AREA AS GREENBELT

I oppose for the following reasons:

1. The greenbelt is to provide a green leisure environment for all Hong Kong people and should not be rezoned for housing. As a result of rezoning to residential, many trees (despite PlanD unilaterally said they are of no significant value) will be chopped down and wild life affected. Trees of 20 years old are certainly of value and contribute to fresh air we breathe !!
2. Plot ratio is proposed by PlanD to be 2.88 (minutes of 514 Board Meeing 27.6.2014). Normally the permissible plot ratio is only 0.5 for housing within Greenbelt, and will need special permission to fulfill the application. The government itself has failed to follow its own normal and proper procedure, setting a very bad example and precedence.
3. The proposed development will house 3-4 thousand residents. They all need car transport to and from their homes everyday. This will add tremendously on to the traffic load of Tai Wo Ping area, including but not limited to Yin Ping Road, Lung Ping Rd, Cromwell Street, Nam Chong Str, Lung Cheung Rd etc. At present Yin Ping Rd is mainly used by 590 units of Dynasty Heights. With the addition of another 980 units, the traffic load will be more than doubled and lead to traffic congestion not only in Yin Ping Road but the other main and local streets as further away as Kent Road where traffic is already heavy during school peak hours. The government's proposal that there are only 115 cars allowed in the new development is only superficial as it assumes or tries to mislead citizens that only 115 more private cars will be using the road. Citizens with common sense know that the additional development will attract and need more minibuses, taxis, school buses, visitors cars and even buses, if situation call for. I am sure government departments are not ignorant of the effect of this development, hence the need for thorough environmental study and assessment is imperative. Now they are telling residents to trust them and the developers unconditionally. Is this proper ?
4. Traffic congestion is destined to result at the junction of Yin Ping Rd / Lung Ping Road; Nam Chong St /Cromwell Road. According to Government figures, the traffic usage at the latter junction is already 89% at peak hours and the reserve is only 11%. This figure is definitely insufficient to accommodate the car traffic increase and will substantially reduce the Level of Service in traffic planning – meaning the roads network will not be able to handle traffic accidents, festival and special events, road maintenance and repair etc . Also, should any traffic congestion occur at north bound Lung Cheung Road, cars will be diverted into Lung Ping Road and result in traffic chaos.
5. The government has not conducted (or if it has, has not released to the Public) necessary surveys / environmental studies / impact report before land sale and claimed that these would be left to the developers. The government is paving its way to conflict of interest and expect residents of the Area to swallow and victimized by the results for years and years.

Dear Government Officials, would you do this to your own area, and eventually the whole of Hong Kong ?

Appellant name SHUM DING PING JOHN Signature

~~Email~~ / Fax [redacted] Date 16/9/2014

Home / work address [redacted]

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

SHUM DING PING JOHN

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 Specialist in Urology, MBBS(HK), FRCS (Edin), FRACS, FCSHK, FHKAM (Surgery)

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17-9-2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　　請在適當的方格內加上「✓」號

TPB/R/S/K4/28-441

Form No. S6 表格第 S 6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

Peter Mak

RECEIVED
19 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名 / 名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生 / 夫人 / 小姐 / 女士 / 公司 / 機構 *)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3　第 1、第 2 及第 3 部

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	這幅綠化地帶只有部份土地以前是寮屋區，經清拆後，用 20 多年才由被破壞的寮屋區康復為市綠化地帶及形成有不少於 300 棵木及有不少動物棲息的自然生態環境，不應再次破壞及摧毀。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

維持原有綠化帶規劃範圍， 退回諮詢馬虎、沒有地區民意支持的申請。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

PETER MAK

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 Aug 22 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　　請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

KAIFAICO TRADING CO LTD

RECEIVED 14 SEP 2011 Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	現時在大窩坪的三個屋苑，澤安花園共有3130戶，接山進交和時和村、有常約龍坪道連接和老繁已龍，嚴之由亦是經向及西向的歌和在早車街埔的交通處，東場觀察，量現老大街與該歌和時路翔道，向南轉入南昌街。按現的汽車流出和至昌街的交匯處街會東延伸西方至歌遠重龍會受影響。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	若該幅綠化土地改為房屋用途，估計增加約980伙住戶，為大窩坪區增加30%的人口，定會引至老龍坪道，澤安村交匯處，歌和之路街，南昌街以至龍翔道和達之路的交通量劇增，對現時已不勝負荷的交通交匯處或道路，做成嚴重交通問題。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

維持原有綠化帶規劃範圍，退回諮詢馬虎、沒有地區民意支持的申請。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

CHAN TAK MING PETER MANAGING DIRECTOR

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 KAI FAT CO TRADING CO LTD

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 25 - 8 - 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./~~Mrs./Miss/Ms./Company/Organization~~* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

LAM HO KUEN ANDREW

RECEIVED
19 SEP 2011
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./~~Mrs./Miss/Ms./Company/Organization~~* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	雖然沒有古樹在此綠化地帶，但最少有 300 棵超逾 20 年的樹木會因此而被砍伐。當中亦有不少動物如猴子，雀鳥，麻鷹、蝴蝶、樹蛙等在此生活，除了樹木植物，更是不少動物的棲息地。這個改劃卻破壞充滿生機的自然生態系統。對整個生態環境帶來不可逆轉的大災難。日後發展商補種的樹木，但居於此地的動物已失去其棲息地，這是不可能彌補整個已被破壞的自然生態系統。
	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

維持原有綠化帶規劃範圍， 退回諮詢馬虎、沒有地區民意支持的申請。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

LAM HO KUEN ANDREW

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 12 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

TPB/R/S/K4/28-503

第S 6號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「規劃城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

LAW SUK FAN ELIZABETH

RECEIVED
10 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C項－把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	此地只雖頃與積峰積。定頃化離。公此面景面坡一公綠距園在地帝目斜帶幅的公2.04要土以項工地2.04這近野約如批就近人化的出最郊是，挖多建的提指園近積坡開。接造綠件公貼積面斜要可。文野常面處定方挖，壞所署的郊非的目位必坡要土受劃著山，項地，山也的時規劃子米，上到於規獅70發但樓外例半以多展此宇的
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

維持原有綠化帶規劃範圍， 退回諮詢馬虎、沒有地區民意支持的申請。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" / Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

LOU SUK FAN ELIZABETH

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 13.9.14

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不會提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

LUI SHUI CHUN, GRACE

RECEIVED
10 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C項－把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	毗鄰屋苑畢架山飽和，出現花園近戶，連接帝景峰及通已逾1200路為加和路交通超通道橋，歌況。論的的日常的這兩個屋苑合共交的昌塞用途，以居嚴重影響。 入屋苑的主要道南擠宅入荷，對成 昌街及龍坪的有住後負環境構 接道路亦改或難以住 地期間實及居 通活面影響。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

保留延坪道北面的一塊用地為「綠化地帶」。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

LU SIU CHUN GRACE

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 25 - 8 - 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and
   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate — * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./~~Mrs./Miss/Ms./Company/Organization~~* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

WONG YIU CHUNG

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情 (續)(如有需要，請另頁說明)

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由
C項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	現時修改的地盤雖然是盡量避免覆蓋溪澗，但就在溪澗旁進行如此大的平整斜坡及建築工程，造成的污染及對該處生物的滋擾及影響，將會令天然溪澗變成死水。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

保留延坪道北面的一塊用地為「綠化地帶」。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Representer"/Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 .....

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

(Mr.) CHAN KIT HUNG, DAVID.

RECEIVED 19 SEP 2014 Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	除了這擬議項目外，其他在本區同期發展項目所增加的車流量，除南昌街及歌和老街交界位及延坪道和龍坪道的交界位外，道路互相連接所產生的連滯效應，亦會增加各主要路口的交通負荷。例如：歌和老街東西行及達之路路口。但政府卻未有對此提交交通評估報告。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

保留延坪道北面的一塊用地為「綠化地帶」。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

CHAN KIT HUNG DAVID

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 11 Sept 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓；電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/~~夫人/小姐/女士/公司~~/機構*)

CHIM WAI KWONG

RECEIVED
19 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	對該區附近居於帝景峰、澤安邨及畢架山花園的居民，最為關鍵的交通要道是南昌街和歌和老街，但兩路交匯處路口據運輸署報告剩餘容量僅為上午 11% 及下午 28%車流，新住宅落成後，預算每日增加四千人，即 80%新住客出入，運輸署所謂道路設計足以應付至 2029 年之說，令人難以置信。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

保留延坪道北面的一塊用地為「綠化地帶」。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer"/Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

CHIM WAI KWONG

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 20-8-2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第４８６章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

有關： 城市規劃委員會圖則編號S/K4/28 項目C

本人知道大窩坪一片綠化帶，將被政府改劃變賣，成為私人豪宅。現特此函達，陳述反對理由。

當局未經公開諮詢，沒有進行實際評估，即決定將綠化地帶申請改劃作住宅用途。主事官員堅持先通過城規程序將目標土地剔除在綠化地帶之外，賣出成為私人用地之後，再行研究補種樹本。提倡綠化、保育環境、調查交通等措施。此做法完全是本末倒置，有如破壞在先，賠償容後。發展局代表在區議會明言，土地一旦成為私產，所有詳細評估研究，以至設計執行，均由發展商負責，政府部門只能從旁監督，至於是否可行，發展商是否願意履行，則難望保證，公眾亦無從責問。九龍塘畢架山一號的發展商，事後將剩餘樹木砍伐殆盡，政府也無可奈何罰款了事，就是今日明鑑。

香港城市規劃條例第16條規劃指引列明，市區綠化地帶的規劃意向，要是保育已建設地區和市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點；並規定這些地帶不宜進行發展，可見綠化地帶的設立是原則問題。

房屋是今天市民所需，而綠化是長遠大勢所趨，香港今天能保留這麼多的綠化地帶、郊野公園，是香港人和歷屆政府長年堅持的成果，我們必須繼續保護好這塊土地，制止當權者將原屬公共的土地生態資源，轉化為私有財產和暴利。市民不能盲目為發展而犧牲綠化，今天要把綠化地帶建成高樓大廈輕而易舉，但要將石屎森林還原綠地就極之艱難。有如西九海旁的屏風樓，大錯一旦鑄成，世代無法逆轉。

政府必須貫徹一向行之有效的政策，要求所有意圖在綠化地帶發展建設的申請，提交周詳報告，先檢討改劃綠化帶對居民和環境的影響，以此為前題，再決定是否適宜開發。決策當局決不能律人以嚴律己從寬，將自己置於規矩之上。

城規會若容許政府不依既有程序，立下不良先例，必會鼓勵各大發展商和私人地主爭相倣效，全港綠化地帶再難守護，故此城規會必須堅持政府提交詳盡報告和客觀証據，說明有關大窩坪綠化地的價值、功能和影響，再行考慮存廢，在此之前維持原有分區規劃大綱。

申訴人： LUNG WAI LAN

簽署： Lung Wai Lan

聯絡地址／電郵： [redacted]

日期： 2014/8/11

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

TPB/R/S/K4/28-4834

申述事由：城市規劃委員會圖則編號 S/K4/28 Item C

意見： 反對

建議： 否決改劃

RECEIVED
19 SEP 2014
Town Planning Board

理據：

城市及周邊環境含綠地、濕地、水面、綠化植物的吸收消化功能。綠化地作為市肺，起着調節市區空氣的作用。把人和生活所產生的城市廢氣消化分解掉，把新鮮空氣引進來或產生出來，因此城市的肺功能是與城市的大小即產生的廢氣的多少成正比；城市愈大，產生的廢氣愈多，愈接城市肺功能的極限，所需要的綠地也愈大。當城市的環境不能通過市肺功能淨化空氣，城市的空氣就會惡化，甚至變成不適於人類居住的高污染地區。

根據環保署數據，**深水埗的空氣質素在2013年仍然惡劣**，監測站錄得的二氧化氮、二氧化硫及懸浮粒子（PM10及PM2.5）等均超出世界衛生組織標準，污染物濃度亦繼續位居各區前列，對市民健康造成嚴重威脅。

規劃署提交的報告，視野狹隘，只說該大窩坪綠化地地並不處於區內的主要通風廊。知水滴不知滄海，見樹木不見森林，完全忽視整區生態的相互關連。發展局陳茂波局長聲稱改劃全港1% 的綠化地，即可興建九萬七千間房屋。地政署又謂大窩坪地只佔本區綠化帶3.4%。此種「犧牲小我，成全大局」說法立論謬誤，開發綠化地帶」與發展「郊野公園」的問題並非簡單比例、面積多寡的問題，影響大小全視乎其所處位置的關鍵性和發揮的功能。深水埗區受早期發展紊亂之累，西九龍海旁一帶屏風樓林立，未來數年區內二號地盤及六號地盤，以及南昌站和桂林街腹地大批公私樓房相繼落成，全區人口由38萬大增至52萬，擁擠稠密程度有增無已。為免惡化成為煩囂翳侷的石屎森林，本區其實亟需增加而非削減綠化地帶。

就如城市規劃委員會條例下對綠化地帶的規劃意向所述，綠化地帶不僅能「保育已建設地區或市區邊緣地區內的現有天然環境」，亦是「利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展」，更能作為康樂休憩地點。最重要的是，城規會在此備注中已表明在一般情況下，綠化地帶乃「不宜進行發展的」。大窩坪綠化地帶實為市區與金山郊野公園之間的屏障一旦截斷，珍貴自然環境與動植物棲息地即備受威脅。另一方面，其淨化區內空氣的功能必定大打折扣。城規會委員必須注意，深水埗區已承擔極大的人口與樓房增幅，發展已近極限，不應再剝奪區內稀缺的綠化空間。政府應嘗試在他區覓地，並否決改劃申請。

申述人 LO KA YU 簽署 [redacted]

通訊地址／電郵 [redacted] 日期 12-8-2014

TPB/R/S/K4/28-4839

城市規劃委員會圖則編號 S/K4/28 項目 C

逕啟者：

本人反對政府提出修改上列編號圖則的建議。

當局在年初未作任何事前諮詢商討，即高調將大窩坪改劃目標地放入本年賣地表內，隨後向深水埗區議會提交的諮詢文件內容極之簡陋，解說工作殊不主動積極。出席區議會會議的發展局與有關部門官員，一直迴避答覆議員及居民要求充足資料和客觀理據的要求，區議會在五月以絕大比數通過動議，要求當局在提交詳細資料，讓議員深入討論之前，暫勿將計劃提交城規會審理。豈料發展局置之不理，逕自提交改劃申請，令人失望。我們重申，政府沒有完成諮詢工作、沒有地區民意支持申請。交通問題完全無法令人放心。

運輸署反覆強調延坪道及龍坪道車流疏落，日後擬建的新樓亦只配給 115 個車位，繁忙時間最多只有增加每小時 98 架次車流，故此交通影響甚微。按現實情況觀察，延坪道及龍坪道只是大窩坪區內供畢架山花園及帝景峰住戶為主的極短道路，用以接駁往南昌街及歌和老街路口。最為關鍵的該處路口剩餘容量僅為上午 11%及下午 28%車流，日後每日增加四千新住客出入，兩條要道交匯處是否一如運輸署所言足以應付至 2029 年，令人極感懷疑。

因此，我們要求：-

1. 要求發展局尊重九月二日深水埗區議會有關大窩坪綠化的反對立場，重新展開諮詢工作。
2. 要求運輸署提交詳盡的交通影響研究報告，讓區議會和居民全面瞭解前景，深入討論。
3. 在未得區議會支持之前，城規會應否決政府的改劃申請。

RECEIVED
10 SEP 2014
Town Planning Board

此致

城市規劃委員會秘書處

姓名 Cheung Oi Yee

簽名 Cheung

地址或電郵 [redacted]

日期 10-9-14

TPB/R/S/K4/28-4842

有關城市規劃圖則編號S/K4/28 項目C

高價私樓 並非逼切

當局計劃開發的大窩坪綠化地位處斜坡山谷，施工難度大，開發成本高，建成的住宅隨時開價每平方呎二三萬元，此類單位數目有限的豪宅，經常成為投資或投機的工具，對政府解決低收入人士竭居劏房，和年青人的「上車」需求毫無幫助。政府計劃在2030年前發展的全港土地項目多達12個，共可容納新增人口達200萬，但最新人口政策文件指出，至2030年本港人口只較現時增53萬人，住宅單位則會由現時約250萬個，急增三成至330萬個，可見房屋供應緊張未必是長期現象，眼前的市場失衡，源於經濟低潮時政府刻意收緊供應，以及公私樓房比例失調。在大窩坪勉強改劃綠地建屋，顯然並非當急之務，理宜慎重考慮，從長計議。城規會應提議當局撤回申請，重頭檢討拓地建屋計劃的優次。

善用舊地 另有選擇

特首梁振英將土地和房屋喻為麵粉和麵包，將土地供應與生態保育置於魚與熊掌，不可兼得的對立死局，從而呼籲社會在土地與房屋之間知所取捨。發展局長則聲言繼續覓地絕不放慢。其實政府別無選擇純屬假象，與其不斷開闢土地，削減綠化土地，損害生態環境，不如回頭善用現有土地，優化發展潛能，更能對症下葯紓解房屋問題。就深水埗本區而言，俯拾即是的另行選項例子如：

a. 發展商建議贈送予政府重建的大坑西新邨
b. 將業已空置的石硤尾三水同鄉會湯恩佳學校和聖方濟愛德小學改作住宅發展
c. 將計劃搬遷的長沙灣臨時家禽市場土地興建住宅

至於區外的選擇則更多更大，例如：

a. 提高在觀塘的安達臣道石礦場發展計劃中的公私房屋比例；
b. 提高啟德發展區的公共房屋比例，讓輪候多年的基層市民及劏房戶早日上樓；
c. 發展部分空置政府用地和軍營用地、高爾夫球場以及荒廢的棕土地帶等，只須徵用大約半個佔地達170公頃的粉嶺高爾夫球場，即可滿足逾十萬人的居住需要。

必須强調，優化這些已發展土地的用途，正本清源，才是增加香港土地供應的王道辦法。城規會有責任提醒政府優先善用已發展的現有土地，拒絕處理捨難取易的大窩坪綠化地改劃申請。

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

姓名：Pang Sun Hei 簽署：

聯絡地址/電郵：[redacted] 日期：17-09-2014

2506

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* ~~先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*~~)

許維殷

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. **Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)**
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C項－把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	早年畢架山龍坪道臨屋地盤的發展，預計只有165伙及660人口，但為減少對附近居民(即畢架山花園)在交通及環境方面影響，故於2013年2月耗資7億8,140萬元公帑，建造3條高架橋提供通道往來龍翔道東西行方向，而不需經龍坪道。但現時在延坪道的房屋發展，新增的單位數目達980伙，預計人口有4,000人，也會經龍坪道去龍翔道作為往返東九龍的主要道路，屆時龍坪道的交通流量會大大增加，完全破壞了興建這3條高架橋以緩解龍坪道的作用，白白浪費了納稅人接近8億的金錢。
	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

.....

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 16-08-2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 - 電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

SIM WING YAT

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	雖然現時延坪道和龍坪道的交界位的交通流量是設計流量的 26%，但經畢架山花園連接龍翔道的龍坪道的車流量亦會因此而加重負荷。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/ 休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

272

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

SIM WING YAT

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格 Member會員 / Fellow資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 11 Sept 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

K F Chan

RECEIVED 18 SEP 2014 Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	該幅坡地位於綠化地帶的中央，三面被針山，筆架山及鷹巢山所包圍，鄰近鷹巢山自然教育徑，東接獅子山脈，向西連接金山郊野公園，形成一道沿龍翔道以北的環保綠化帶，形成一大片有系統及極富保育價值的生態環境系統。生態系統環環相扣，破壞了這部份綠化地帶的生態系統，亦會影響了鷹巢山及獅子山一帶自然生態系統。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/ 休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人*

K F Chan

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 25.8.2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求。其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓，電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文參備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

LAM WANG PO

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary) 申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）		
Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由		
Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	該綠化地帶，三面被針山，筆架山及鷹巢山所包圍，鄰近鷹巢山自然教育徑，東接獅子山山脈，向西連接金山郊野公園，形成一道沿龍翔道以北的綠化帶，為葵涌、荃灣、西九龍、筆架山、九龍塘、以至部份東九龍的居民提供天然的"市肺"。不應被破壞。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/ 休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer"/Authorized Agent* 「申述人」/獲授權代理人*

LAM WANG PO

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） ..... Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 17-9-14

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓）、電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter)
提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (~~Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization~~* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

WONG SUK ONG

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation
申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第1、第2及第3部分

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	流通居份是份的交峰部指百出失。使料交景，份但得料覆的帝誤部準，資回確平。界及有，標字，有準公交會及量同數和，沒有不街議亂車不估飽，沒成老區混容個評未詢面形和向料留兩通尚查方，歌局資預。交通面通述及展的是量的交書交申昌街發放指流同是經在出南量民發件計相論。民提市去文設比結實
	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/ 休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 .....

"Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

WONG SUK CHING

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

.....

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司 / 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 12 SEP 2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道333號北角政府合署15樓。

* Delete as appropriate　　* 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item　請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box　請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 - 電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

WONG CHUNG LING

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C 項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	好，接造一範帝亦。擬風上後，修及坡多建地展對，坡，瀉術峰響維小山挖，土發程響山術傾技景影的縮的開地，的的工影的技泥在帝的重是山要土挖出挖有山程山程除挖沉圍後也的開會後工減工排開擔積峰例，上所提定峰的緩整能型負面景為一屆時所斜坡景行的平不大民地帝峰積。現盤的近"按涉土但受峰。土離景面坡越地山貼所及會景用的遠帝目斜超該後會有展施。坡帝費時已以項工會。峰能算發措行山致坡現像但近人定圍景可就議險可山引斜
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

把該幅綠化地帶及毗鄰的溪澗加以優化，更便利市民到此行山遠足/ 休憩。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

848

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature 簽署 ..... "Representer" /Authorized Agent* 「申述人」/ 獲授權代理人 *

CHAN CHUNG LUNG ..... ACCOUNTANT .....

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫） Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of

☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable) 公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 29/08/2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

1. The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關申述的文件（倘有），必須送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書收。

2. Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at http://www.info.gov.hk/tpb/.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 - 電話：2231 4810或2231 4835）及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣華道333號北角政府合署17樓及新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：http://www.info.gov.hk/tpb/）。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視爲不曾提出論。

1. Person Making This Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* (先生)/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

林偉光

RECEIVED
18 SEP 2014
Town Planning Board

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)

Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)

3. Details of the Representation 申述詳情

Draft plan to which the representation relates 與申述相關的草圖	S/K4/28

* Delete as appropriate * 請刪去不適用者
Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

3. **Details of the Representation (Continued) (use separate sheet if necessary)**
申述詳情（續）（如有需要，請另頁說明）

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters@ 有關事項@	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項？	Reasons 理由
C項 – 把延坪道北面的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	☐ support 支持 ☑ oppose 反對	1.) 車路實不能再增加車輛使用，有噪音。 2.) 車太多容易發生交通意外。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	3.) 由延坪道落南昌街，第一個交通燈位已經常常塞車。 4.) 綠化地帶應改劃為綠野公園，而不是住宅。
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	5.) 上下班繁忙時間延坪道不能負擔車流量。

Any proposed amendments to the draft plan? If yes, please specify the details.
對草圖是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Amendments.
請形容圖則內與申述相關的指定事項。如申述與圖則的修訂有關，請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」
「✓」at the appropriate box 請在適當的方格內加上「✓」號

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the representation. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同申述一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖爲彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

.....

.....

.....

5. Signature 簽署

Signature
簽署 .....

"Representer" /Authorized Agent*
「申述人」/ 獲授權代理人 *

林偉光
.....
Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

.....
Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional
Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員 * of
☐ HKIP ☐ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他 .....

on behalf of
代表 .....

Company/Organization Name and Chop (if applicable)
公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期 13-8-2014

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this representation will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

   (a) the processing of this representation which includes making available the name of the "representer" for public inspection when making available this representation for public inspection; and

   (b) facilitating communication between the "representer" and the Secretary of the Board/Government departments

   in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

   委員會就這宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

   (a) 處理這宗申述，包括公布這宗申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及

   (b) 方便「申述人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "representer" in this representation may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

   「申述人」就這宗申述提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "representer" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

   根據《個人資料（私隱）條例》（第 4 8 6 章）的規定，「申述人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址爲香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」at the appropriate box

* 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」
請在適當的方格內加上「✓」號

tpb

TPB/R/S/K4/28-C1

寄件者: Mark Mak [mark@greensense.org.hk]
寄件日期: 05日12月2014年星期五 20:23
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 石硤尾S-K4-28_環保觸覺意見書
附件: 石硤尾S-K4-28_就申述提出意見書_FINAL_20141205.pdf

致 城市規劃委員會

請參閱附件。

Mark C.K. Mak
Green Sense
Tel: 8100-4877
Fax: 3011-9577
Website:http://www.greensense.org.hk
Facebook:http://www.facebook.com/hkgreensense

(1)

環保觸覺
Green Sense

電話：8100 4877
傳真：3011 9577
地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
網頁：www.greensense.org.hk

致　城市規劃委員會
　　城市規劃委員會全體委員

石硤尾 S/K4/28 圖則 - 環保觸覺意見書

反對改劃聲音有理　要求保留「綠化地帶」

環保觸覺（本會）重申反對現時政府現時大規模改劃「綠化地帶」作住宅用地的方向，要求城市規劃委員會駁回是項圖則改劃申請，保留大窩坪一塊接連郊野公園的「綠化地帶」。

從申述數量可見，反對改劃的人數極多，足證市民不同意以改劃「綠化地帶」換取樓宇，而且當區區議會亦不滿政府就改劃預備資料不足，於九月時通過反對改劃的動議，主席亦承諾致函城規會，反映當局改劃手法未獲支持。

再者，申述中反對改劃的理由十分充分，不同人士指出無論從環保角度（保護樹林及為郊野公園保留屏障），抑或以規劃隱定性及維持公眾生活空間角度，現時改劃對社會發展並無益處；另反對人士又提出了發展棕土及市區閒置土地等等其餘可行方法供政府參考，態度正面，相關部門實在不應再與民為敵，須考慮以其他方法提供住屋。

奈何，政府對市民的意見充耳不聞，對環保及規劃團體的忠言視如無物。當局至今除了仍未能妥善回應各方提出的質詢，仍堅持以「發展」及「需要」壓過一切反對聲音，確實令人痛心。

本會謹再三請各位城規會委員為香港環境著想，反對政府目前「盲搶地、亂改劃」的政策，並否決是項圖則改劃，以迫使當局重新反思規劃方針，免香港人的下一代只能活在無止的石屎森林之中！

如有任何回覆，請致電 8100-4877 或電郵至 info@greensense.org.hk 與 麥志杰 聯絡。

環保觸覺
二零一四年十二月五日

Extracts of Minutes of Meeting of Sham Shui Po District Council Held on 4.3.2014 and Motion Passed
2014 年 3 月 4 日深水埗區議會會議記錄摘錄及通過動議

(With Translation of Motion Passed)

(b) 擬議改劃一幅深水埗區土地作房屋發展用途(深水埗區議會文件 28/14)

44. 主席歡迎規劃署及運輸署的代表出席會議。

45. 沈恩良先生以投影片輔助介紹文件 28/14。

46. 黃頌良博士表示，文件提供的資料未夠充分，擬議改劃的用地可能對交通、環境、通風及視覺等各方面產生影響，引起社區關注。他建議規劃署提供更多資料，詳細解釋擬議改劃用地的影響，讓議員、居民及持份者知悉詳情。

負責人/部門

47. 衞煥南先生提出以下查詢及意見：(i)規劃署的諮詢程序為何；(ii)文件提及曾諮詢各有關政府部門，是指哪些部門；(iii)擬議改劃用地位於郊野公園邊緣與住宅之間的綠化地帶。區內市民需要休憩空間，即使將該幅土地改劃為住宅用地，亦只會興建豪宅，住宅單位的供應有限，未能滿足需求；(iv)若在帝景峰旁興建住宅，只會加重附近一帶的交通負荷；(v)「插針式」的建屋做法不可取。

48. 秦寶山先生對規劃署的建議感到突然。他提出以下意見：(i)市區的休憩空間及樹木對市民尤其重要。若在擬議用地興建豪宅，由於單位供應不多，對增加整體房屋供應效果有限；(ii)應考慮重建舊式公共屋邨或在空置多年的政府土地建屋，以增加房屋供應；(iii)若在擬議用地興建住宅，會對附近交通、環境及各方面造成影響。

49. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)規劃署的諮詢期倉卒，難以取得地區支持；(ii)規劃署的文件未闡釋擬議改劃用地對附近交通、環境及景觀的影響；(iii)早前與屋苑代表到場視察，知悉附近居民關注該處日後的交通影響。她質疑南昌街及延坪道是否能承受建築期間重型車輛的進出；(iv)白田邨即將重建，亦會對附近環境造成影響；(v)若規劃署的建議不獲通過，建議是否不會提交予城市規劃委員會(城規會)考慮；(vi)建議規劃署先進行地區諮詢，公布環境影響評估等各項報告，並提供更多前期工程的資料，讓市民知悉；(vii)擬議用地屬綠化地帶，鄰近鷹巢山及郊野公園，過往區議會撥款在附近推展改善工程優化環境。若擬議土地改為住宅用途，市民便失去休憩地方；(viii)擬議用地提供的住宅量不多，政府沒有急切需要在上述地方建屋；(ix)反對規劃署的建議。

50. 吳貴雄先生表示，住屋是本港的重要民生議題。他認同政府長遠需增加房屋供應，以滿足不同階層的住屋需要。不過，擬議的土地位於綠化地帶及斜坡，而規劃署提供的資料亦

負責人/部門

有限，未有提及改劃土地用途對附近屋苑居民的影響。他建議規劃署提供更多資料，以便議會表達意見。

51. 盧永文先生對規劃署積極覓地建屋的態度表示讚賞。他提出以下意見：(i)新加坡透過填海增加土地供應，經濟發展迅速，但本港在填海方面有限制，因此需要在現有土地上覓地建屋；(ii)規劃署在擬議用地興建住宅時，宜同步制訂其他方案及措施，例如種植樹木，以平衡持份者對綠化環境及其他方面的訴求，讓他們因土地發展而受惠。

52. 梁有方先生提出以下意見：(i)規劃署的文件沒有提及興建樓宇的類型及高度，因此未能支持有關建議；(ii)海港及郊野公園是香港的重要資源，不理解為何要在郊野公園邊緣建屋。若今次的建議獲得通過，相信類似建議陸續有來；(iii)在綠化地帶砍伐樹木及建屋，會令區內綠化地帶減少。即使在附近種樹補償，仍未能彌補失去的樹木及綠化環境；(iv)在擬議用地建屋對增加整體房屋供應幫助不大；(v)住宅密度及交通流量增加，對居民及持份者的影響難以估計。

53. 李祺逢先生提出以下意見及建議：(i)規劃署倉促提交文件，而文件的資料亦不足，實難以就改劃用地的建議提供意見。他建議規劃署提供更多資料，以便區議會討論；(ii)擬議改劃用地位於郊野公園邊緣，若要發展，相信持份者會有意見；(iii)深水埗人口密集，二號地盤及六號地盤的房屋落成後，會有超過十萬人居住，他建議規劃署嘗試在其他地區覓地建屋。

54. 梁文廣先生提出以下意見：(i)規劃署提交的文件資料不足，未有提及興建樓宇的層數、單位數量，以及對交通、環境等各方面的影響；(ii)認同政府需要覓地建屋，但亦需考慮建屋對附近居民的影響；(iii)規劃署應提供更多資料，加強地區諮詢，並進行各項評估，然後再諮詢議會。

負責人/部門

55. 馮檢基議員提出以下意見及查詢：(i)規劃署提交的文件過於簡單，沒有提及興建樓宇的數量及相關資料，有欠專業；(ii)是否行政長官在《施政報告》提及需要檢討綠化地帶的土地用途，規劃署便選取擬議用地由綠化地帶改劃為住宅用途；(iii)規劃署稱曾諮詢有關政府部門，是指哪些部門；(iv)文件提及最高建築物高度限制為 210 米主水平基準以上，即 630 呎；以 10 呎一層計，即可建 60 層。他質疑人口及車流增加不會對環境造成影響的說法，並對規劃署感到失望。

56. 張永森先生提出以下意見：(i)理解規劃署覓地建屋的困難；(ii)規劃署擬於 2014 至 2015 年把擬議用地列入賣地表，計劃過於急促；(iii)規劃署應進一步解釋為何選擇改劃延坪道北面的綠化地帶，以及郊野公園邊緣改劃土地用途的政策；(iv)過往龍坪道臨時房屋區及延坪道的斜坡問題值得關注；(v)規劃署應提交更多資料，否則今天區議會無論贊成或反對建議亦不適當。

57. 沈少雄先生提出以下查詢及意見：(i)《施政報告》檢討綠化地帶土地用途的詳情為何；(ii)根據已知的發展計劃，深水埗區人口會由現時的三十多萬增至五十餘萬。深水埗區人口要增至多少，規劃署才會停止增加區內人口；(iii)現時規劃署提供的資料不多，難以支持或反對有關建議。

58. 鄭泳舜先生對規劃署的諮詢文件表示失望。他提出以下意見：(i)規劃署文件所提供的內容太少，未有具體提及改劃土地用途對交通、環境、通風及各方面的影響；(ii)認同增加土地供應以照顧各階層的住屋需要，但規劃署的文件未能回應議員的關注；(iii)南昌街一帶即將推展屋邨重建計劃，他對日後的交通流量非常關注。

59. 黃達東先生提出以下意見：(i)社會發展需要土地，但土地增長較人口增長慢，不少青年人沒能力置業，亦有不少公屋輪候冊人士輪候多年仍未能獲配公屋，因此政府需加快物色土

負責人/部門

地興建樓宇，滿足不同階層的住屋需要；(ii)不反對政府覓地建屋的方向，但認為規劃署宜提供更多資料，讓議會及持份者知悉改劃用地的詳細情況，例如對交通流量、山脊線及安全等各方面的影響；(iii)本港土地供應有限，透過填海增加土地又受到掣肘，未能像澳門取得橫琴的土地發展，因此有需要開闢山坡以拓展土地資源。

60. 甄啓榮先生提出以下意見：(i)社會一直發展土地，但有關議題日趨政治化；(ii)香港城市大學在2004年10月及2008年興建新大樓及設施，發展土地範圍達五萬平方米，但為何當時沒有人反對發展及砍伐樹木；(iii)同意規劃署改劃用地的方向，以配合社區發展，但同時也要處理市民對改劃用地的關注。

61. 韋海英女士提出以下意見：(i)理解政府需要發展土地，以滿足社會不同階層的住屋需求；(ii)擬議地點為綠化地帶，規劃署倉促提交文件，令議員沒有足夠時間徵詢居民及持份者的意見，尤其是交通方面的配套。規劃署宜提供更多資料及進行地區諮詢，檢視擬議改劃土地用途對居民的影響。

62. 李詠民先生對規劃署提交的提文件表示失望。他指出，文件提及擬議改劃土地用途對交通、環境、視覺及景觀等方面沒有重大影響，但並沒有提及影響為何。由於規劃署提供的資料不足，區議會難以討論擬議改劃土地用途對居民的實際影響及解決方法。他建議規劃署提供更多資料供議會考慮及討論。

63. 主席提出以下意見：(i)早年討論發展帝景峰時，區議會認為該用地宜興建私人住宅，理由是可提高政府財政收入。若興建公屋，政府則需要在交通配套方面投入大量資源；(ii)當年個人認為澤安邨的用地宜建私人住宅，但區議會當時的意見是興建公共房屋。規劃署今次的文件沒有提及會興建哪種房屋。社會對公屋的需求殷切，若興建公共房屋，區議員的意見會否不同；(iii)由於規劃署提供的資料不足，建議署方提供更多資料，以便議會討論。

負責人/部門

64. 陳偉信先生回應表示：

(i) 規劃署一直致力覓地建屋，以配合不同階層的住屋需要，例如長沙灣副食品批發市場毗鄰的土地改劃為公私營住宅用途的修訂已刊憲公布，城規會將排期就接獲的申述和意見進行聆訊。

(ii) 擬議改劃用地會興建中密度的私人樓宇，與毗鄰的帝景峰及筆架山花園相若。該幅用地在八十年代時是寮屋區，其後在八十年代後期清拆。由於土地空置了二十多年，已經草木叢生。為善用土地，規劃署擬改劃該幅土地作中密度住宅發展，並徵詢區議會的意見。

(iii) 規劃署已就改劃土地用途的建議諮詢相關部門，而規劃署內部亦曾在區內進行空氣流動評估、視覺及景觀評估。評估結果顯示，由於該幅土地的地勢較高，因此建屋對空氣流通問題不大。擬議改劃用地的最高建築物高度限制為 210 米主水平基準之上，與帝景峰相若。地盤的主水平基準為 135 米，即可建樓高為 80 米。假設擬議改劃用地分三個平台興建樓宇，預計每幢樓宇樓高 20 層。不過，樓宇的實際設計須視乎發展商的設計而定。

(iv) 規劃署需要在全港覓地建屋，以配合不同階層的住屋需要。全港未來五年約有 150 幅土地需要改劃土地用途以增加住宅供應，而深水埗區只有這一幅。

(v) 政府對保育樹木設有既定程序。地政總署賣地前會就擬出售的土地進行樹木調查，檢視地盤內樹木的數量。根據現行機制，樹木高度達 1.3 米或以上，以及直徑不少於 95 毫米，即符合政府對樹木的定義。地政總署完成樹木調查後，會把結果轉交有關部門，待他們決定保留哪些樹木。根據地契的砍伐

負責人/部門

樹木條款，若發展商砍伐樹木，須向地政總署申請。根據現行基制，每砍伐一棵樹木，需要種植另一棵樹木作為補償；

(vi) 若有需要，規劃署可透過區議員舉辦地區諮詢會，讓地區人士了解擬議改劃用地對他們的影響；

(vii) 規劃署曾諮詢相關部門包括康樂及文化事務署對擬議改劃用地加設社區及康樂設施的意見。他們回覆表示，現時區內提供的相關設施已足夠。擬議改劃用地的樓宇落成後，預計增加約1 000戶，即約4 000人，區內的休憩用地及社區設施仍然足夠。

65. 戴凱佑先生回應表示：

(xii) 規劃署早前就延坪道發展項目徵詢運輸署的意見。根據規劃署提供的資料及現有的發展參數，運輸署估計有關發展對當區的交通影響不大。

(xiii) 發展商日後須提交交通影響評估報告，從而評估發展項目會否對當區造成影響。

66. 馮檢基議員查詢，現階段仍未有發展商，即沒有交通影響評估報告，但為何規劃署的文件稱擬議地點興建住宅不會對當區的交通造成影響。

67. 主席表示，早前運輸署署長已表示日後會請發展商提交交通影響評估報告。

68. 戴凱佑先生回應吳美女士時表示，目前顧問公司就白田重建項目進行交通影響評估報告，以檢視改善南昌街路口設計及新發展項目的車流，運輸署會與顧問公司商討南昌街路口的設計。

負責人/部門

69. 衞煥南先生表示：(i)反對擬議用地改劃為住宅用途。規劃署應就修訂石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27 徵詢區議會的意見；(ii)重申該幅土地位於綠化地帶，不宜作住宅用途；(iii)追問規劃署指曾諮詢各部門，是指哪些部門。

70. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)兩個月的公眾諮詢期太短；(ii)不認同賣地後才要求發展商提交交通影響評估報告；(ii)深水埗東人口在未來數年會急增，她質疑區內休憩設施已足夠的說法；(iii)若區議會反對規劃署的文件，署方會如何處理。

71. 李祺逢先生表示：(i)規劃署就改劃土地用途的建議宜提交更多資料；(ii)當長沙灣臨時家禽批發市場遷離本區後，重新發展批發市場原址更為實際。

72. 梁有方先生認同李祺逢先生提出將長沙灣臨時家禽批發市場用地重新發展的意見。他不認同有議員指地區事務日趨政治化的說法。他指出，社區因應時代有不同需要，只要對民生有利，就應支持。他重申不支持規劃署改劃土地用途的建議。

73. 馮檢基議員表示：(i)規劃署稱已諮詢各部門，但實際只有運輸署；(ii)不滿規劃署提交的文件過於簡單，令區議會難以討論，並反對改劃土地用途的建議。

74. 陳偉信先生回應表示：(i)現階段是徵詢區議會的意見，規劃署仍未向城規會提交改劃用地的建議；(ii) 規劃署收集各方意見後，會綜合整理，然後提交城規會考慮；(iii)若城規會同意有關建議，會刊登憲報，並在其後的兩個月進行公眾諮詢。區議員可向居民解釋建議，釋除他們的疑慮。

75. 馮檢基議員要求規劃署澄清，投影片第六頁提及「把議員及部門的意見及建議一併提交城規會考慮」，是否指區議員的意見。

負責人/部門

76. 主席表示，有關內容已清楚載列於文件內。

77. 主席表示收到兩項臨時動議，一項動議由張永森先生等三位議員提出，另一項由吳美女士提出。主席先請張永森先生介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，亦明白要平衡社會不同階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求。由於有關土地安排涉及到居民對地區設施、交通、安全、環保等關注，因此本會期望政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓本會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。」

動議人：張永森、黃頌良、黃達東

和議人：陳偉明、陳鏡秋

78. 張永森先生表示，區議會考慮任何地區事宜前，必須知悉相關資料及理據。區議會認為規劃署提交的資料不足，在現階段無論支持或反對均不適合。因此，他希望規劃署尊重區議會及居民的意見，並提供更多資料讓議會討論。

79. 黃達東先生表示，不反對政府增加土地供應以配合社會不同階層對住屋的需要，但認為有關部門有必要提供更多資料，讓區議會、當區居民及持份者知悉及討論。

80. 主席請吳美女士介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「就規劃署提交文件有關

1) 擬議修訂對「石硤尾分區計劃大綱核准圖編號

負責人/部門

S/K4/27」(大綱圖)

2) 改劃一副深水埗區內的土地作房屋發展用途

基於規劃署就上述建議、無資料、無諮詢，無說明日後對當區交通、環境、通風、視覺影響及對周遭環境及綠化地帶破壞。

本會反對規劃署上述建議。」

動議人：吳美

和議人：馮檢基

81. 吳美女士反對規劃署擬議改劃土地用途的建議。她表示，規劃署提交的資料不足，沒有進行地區諮詢，並認為擬議發展會影響附近的綠化地帶。

82. 馮檢基議員反對規劃署的建議，並表示：(i)不接受規劃署提交過於簡單的文件；(ii)規劃署不能強迫區議會接受有關建議；(iii)文件沒提及交通、環境、人口，以及破壞綠化地帶的影響及相關數據。基於以上原因，區議會難以討論。

83. 甄啓榮先生表示，吳美女士臨時動議內容的第二點應是「改劃一幅.....」。

84. 馮檢基議員同意有關修訂。

85. 梁有方先生表示，規劃署在資料不足的情況下諮詢區議會，他表示民協會反對其他議員提出的臨時動議。

86. 主席表示先處理張永森先生等三位區議員提出的臨時動議，並以記名方式投票。

投票結果：

負責人/部門

贊成： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、林家輝、沈少雄、張永森、郭振華、劉佩玉、李詠民、梁文廣、李祺逢、盧永文、吳貴雄、韋海英、黃頌良、黃達東、甄啓榮(17票)

反對： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、衞煥南、黃志勇(7票)

棄權： 0票

87. 主席宣布，張永森先生等三位議員提出的臨時動議在17票贊成、7票反對、0票棄權的情況下獲得通過。

88. 主席接著請議員就吳美女士提出的臨時動議投票。

投票結果：

贊成： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳美、秦寶山、衞煥南、黃志勇(7票)

反對： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、張永森、郭振華、劉佩玉、李祺逢、盧永文、吳貴雄、黃頌良、黃達東、甄啓榮(12票)

棄權： 林家輝、沈少雄、李詠民、梁文廣、韋海英(5票)

89. 主席宣布，吳美女士提出的臨時動議在7票贊成、12票反對、5票棄權的情況下不獲通過。

90. 主席總結表示，本會支持政府增加房屋供應的方向，但強調當局應在房屋發展及生態保育之間取得平衡。由於現時仍未有充足數據及資料，本會要求發展局及規劃署先就計劃提供更多資料，以及徵詢地區人士的意見。

Motion Passed at the Meeting of Sham Shui Po District Council Held on 4.3.2014

	Motion 動議	Results 結果
(1)	深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，亦明白要平衡社會不同階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求。由於有關土地安排涉及到居民對地區設施、交通、安全、環保等關注，因此本會期望政府提供更詳細規劃資料及各持份者的意見，讓本會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。 SSPDC supports the Government's initiative to increase land supply and understands that it is necessary to balance the housing needs of, and the aspirations for stabilizing property prices from, different sectors of the community. Since the land arrangement issue involves the concerns of local residents about district facilities, traffic, safety and environmental protection, SSPDC requests the Government to provide more detailed information on the planning proposals and the stakeholders' views. This will facilitate SSPDC to examine and discuss the matter comprehensively and take into account different perspectives before making its decision.	17票支持、 7票反對、 0票棄權。 通過 17 affirmative votes, 7 dissenting votes 0 abstention vote, **Motion Passed**

Extracts of Minutes of Meeting of Sham Shui Po District Council Held on 19.5.2014 and Motions Passed
2014 年 5 月 19 日深水埗區議會會議記錄摘錄及通過動議

(With Translation of Motions Passed)

(k) 擬議改劃一幅深水埗區土地作私營房屋發展用途(深水埗區議會文件 57/14)

168. 主席歡迎發展局、運輸署、環境保護署、漁農自然護理署、土木工程拓展署、地政總署，以及規劃署的代表出席會議。

169. 主席表示，規劃署在 3 月 4 日的區議會大會上，曾簡介這項計劃。區議會當時通過一項臨時動議，當中包括要求政府向本會提供更詳細的規劃資料以作討論和決定。規劃署其後提交了進一步資料予區議會在 4 月 29 日的大會上討論。由於有很多市民對這項議程十分關注並且在當天到場旁聽，加上空氣較為侷促，因此有旁聽人士感到不適。另一方面，當天亦有團體成員阻礙會議的進行，令會議遲遲無法開始，即使會議開始後亦無法有效運作。由於該團體成員的行為嚴重阻礙會議的進行，在多次警告無效而全體出席議員並沒有反對的情況下，主席最終終止了會議。其後，主席收到部分議員的信件，要求因應 4 月 29 日深水埗區議會會議的情況制訂措施，確保日後的議會能有效運作。主席與秘書處及民政事務專員商討後，提出了改善措施在今天的續會上試行，而有關細節已在 5 月 17 日的信件中向各議員交代，請議員備悉上述背景和進展。主席接著請部門代表介紹文件 57/14。

170. 馮英倫先生表示，當局曾與帝景峰及畢架山花園的居民

負責人/部門

代表會面，經收集意見後，已對改劃土地用途建議作出修改，包括因應帝景峰居民的關注而修訂了該幅土地的發展邊界，以及清楚解釋六十平方米的單位面積只是一項發展參數而非賣地條款。至於區議會要求局方就計劃作多方面的詳細研究，局方則對此有保留，因為賣地後有關發展將會在私人用地內進行，按照一貫慣例，如有需要，相關評估應由發展商負責，而不應以公帑進行。

171. 陳偉信先生表示，因應居民的關注，署方已要求運輸署就計劃提供更詳細資料，並已納入文件中供議員參考。對於計劃的發展模式及方向，他交由沈恩良先生作介紹。

172. 沈恩良先生就計劃的發展模式及方向介紹如下：

(i) 根據經修訂的計劃，有關發展土地擬改劃為「住宅(乙類)地帶」，發展面積為 2.04 公頃，樓面面積上限為 58,752 平方米，高度限制為主水平基準以上 210 米。換言之，修訂後的發展規模減少了約 28%，與帝景峰北面人工斜坡的距離亦有所增加，亦避免把附近溪澗納入發展；

(ii) 今次的建議，是為配合 2014 年施政報告有關在未來十年提供 47 萬個公私營住宅單位的目標。不過，基於發展棕地及填海等涉及各種可行性研究、工程研究及環境評估工作，需時較長，所以政府希望透過短期措施提供土地，盡量善用市區的已建設土地，檢討綠化地帶用地及政府機構或社區用地，在規劃及基建設施許可的情況下，提供建屋用地；

(iii) 未來五年，全港約有 150 幅土地建議修改規劃用途，其中一幅正是是次建議所涉及的深水埗大窩坪土地。該幅土地合乎有關的發展準則，即位於已建設地區邊緣、接近市區、作為緩衝及保育價值較低，以及鄰近交通基建等用地。該處在八十年代為寮屋區，於 1987 年完成清拆後空置至今，並無作發展用途；

負責人/部門

(iv) 技術評估方面，該址的樹木均在 1987 年清拆寮屋後生長，並無古樹，樹木亦屬常見本地品種，生態價值不高。不過，政府會按既定機制，要求發展商保存或搬遷現有具保育價值的樹木，或重新種植。若未能完全重置樹木，則發展商須透過優質的綠化措施作補償。

(v) 交通影響方面，擬議發展主要涉及延坪道與龍坪道交界路口以及南昌街與歌和老街交界路口，在技術上並無不能克服的交通問題。南昌街與歌和老街交界路口已有計劃進行改善工程，將可應付至 2029 年的交通需求。現時南昌街與歌和老街交界路口的預留容車量，在上午約為 11%，下午為 28%；而延坪道與龍坪道交界路口上下午的交通流量則分別為設計流量的 26%及 11%。

(vi) 擬議發展預計可提供約 980 個單位及 115 個車位，日後的交通流量約每小時增加 98 架次，而龍坪道亦已設定為禁止 15 噸以上的車輛使用，故此擬議發展對交通不會有重大影響。

(vii) 擬議發展在空氣質素及噪音方面不會有重大影響。發展商須採取各種合乎法例規定的緩解措施，以控制工程期間產生的噪音、塵埃、污水及衞生問題。

(viii) 土力工程方面，擬議發展所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施及土地平整工程在技術上可行。發展商須就擬議發展進行有關的土力工程評估及設計，並於動工前先取得建築事務監督的同意。

(ix) 空氣流通方面，由於總地積比率不超過五倍，所以無須進行空氣流通評估。該址並非區內的主要通風廊，因此不會阻礙區內的空氣流通。

(x) 視覺影響方面，由於有關地點位於大窩坪一帶的山腰，擬議發展將不會對附近環境造成重大視覺影響。

負責人/部門

(xi) 社區設施及休憩用地方面，擬議發展將符合香港規劃標準與準則的規定。

(xii) 持份者的反對意見包括：(1)在修訂過程中沒事先諮詢他們，亦沒有提供自然環境影響、交通影響、斜坡安全及空氣流通等方面的評估報告；(2)把綠化地帶改劃為住宅用途，違反了既有規劃原則和程序；(3)關注擬議發展在建築及入伙期間對附近的交通及環境影響；(4)帝景峰居民關注斜坡安全，以及不滿失去附近的自然環境。

(xiii) 在收集及聽取議員意見後，當局會把議員及相關部門的意見與擬議修訂項目的建議一併提交城市規劃委員會(城規會)考慮。倘擬議修訂的建議獲城規會同意，便會根據《城市規劃條例》第 5 條公開展示收納相關修訂項目的分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。

173. 主席接著開放時間予議員提問。

174. 吳美女士提出以下意見：(i)她昨天曾聯同百多名帝景峰業主委員會代表及居民前往有關用地，發現該處行山人士甚多，樹木生長情況與署方剛才展示的圖片有明顯出入，署方所提供的圖片資料只反映片面的情況；(ii)施政報告清楚表示只會物色沒有植被、荒廢或平整的土地作建屋用途，而該址在 1987 年時已為綠化地帶，當局如今建議將之改劃為住宅用地，明顯違背承諾，亦與既定政策及原則不符；(iii)文件雖表示擬議發展會盡量避免覆蓋該址的溪澗，但文件又同時指出有關溪澗是日後發展的主要出入口，實屬自相矛盾；(iv)今次的文件只較之前的增添一些圖片，欠缺說服力，難以獲得支持。

175. 盧永文先生提出以下查詢：(i)文件提到根據短期的房屋土地供應措施，未來五年將修訂 150 幅土地的用途，其中一幅位於深水埗區，而且是綠化地帶。他詢問其他百多幅土地之中是否也有綠化地帶；(ii)有沒有把綠化地帶改劃成住宅用地的成功先例，署方曾採取何種措施促使該改劃建議能成功獲得通

負責人/部門

過。若有的話，請提供有關資料供議員參考。

176. 李祺逢先生表示，繼長沙灣副食品批發市場第二期用地及六號地盤的爭議後，是次改劃綠化地帶用途的建議又引起廣大傳媒關注及居民反對。他以搬遷長沙灣臨時家禽批發市場為例，指政府未能充分考慮市民意見。他希望政府在這次改劃土地用途及賣地建議中三思而後行。

177. 梁有方先生提出以下意見：(i)行政長官及發展局局長近年一再在公開場合質疑綠化地帶或郊野公園是否真的完全不可改變用途。然而，政府若透過是次建議開了改劃綠化地帶用途的壞先例，日後市區珍貴的綠化地帶將會逐漸被蠶食；(ii)必須從可持續發展的角度考慮社會發展，因為這片綠化土地一旦失去便無法補償；(iii)民協多次提議政府透過發展棕地、市區的軍事用地及重建公務員宿舍等途徑增加住宅供應，但政府卻偏要選擇改劃綠化地帶的用途，漠視普羅大眾的意見；(iv)民協議員在上次會議中要求押後討論此議題，是因為政府未有提供足夠資料及理據。署方在是次會議中提交的文件，雖然頁數上有所增加及加入了投影片，但只是把責任推到發展商身上。倘若政府未能提供足夠理據，民協仍會反對有關的改劃建議。

178. 梁文廣先生表示，明白政府有迫切需要覓地建屋，但政府的專業部門應先進行各種可行性研究，並向受影響的公眾提供相關資料。鑑於目前政府提供的資料不足，亦欠缺說服力，他沒法就政府的建議作出結論或予以支持。

179. 李詠民先生對當局提供的文件資料表示失望，文件中亦無交代政府計劃於何時賣地、有沒有規定發展商須於何時動工以防止發展商屯積土地、何時完工等資料。另外，當局亦應交代在建築期內會採取什麼措施以減輕對附近居民在交通及噪音上的影響，讓居民知悉情況。他相信在席議員及居民都希望香港能有更多土地及樓宇供應，以改善香港現在的住屋問題。他要求規劃署提供更多資料，以便議會充分討論及決定是否支持計劃。

負責人/部門

180. 劉佩玉女士對當局未有就擬議計劃提供足夠資料表示遺憾，認為當局未有回應居民的憂慮。她指出，整體社會對住屋供應有很大的訴求，但政府在覓地建屋時，必須進行足夠的評估及研究，以及規劃好交通及設施配套，但有關文件卻沒有提供這些資料，令居民難以安心，議會亦無法討論和就建議作決定。

181. 馮檢基議員表示，處理擬議計劃的幾個政府專業部門，沒有盡其責任就計劃提供足夠資料，是違反本身的專業道德。他提出以下意見：(i)當局將此計劃按私人土地處理，把進行評估及研究的責任推到發展商身上，是錯誤的，因為有關用地現為綠化地帶，政府必須就改劃綠化地帶作建屋用途提供足夠理據，才可尋求議會支持；(ii)當局指出全港未來有 150 幅土地的用途須作改劃，而其中只有一幅位於深水埗區，亦即是次建議所涉土地。然而，這幅土地卻是九龍西區唯一的綠化地帶，一旦失去，便無法補償；(iii)文件中表示，經區議會同意後，當局便會根據《城市規劃委員會條例》第 5 條，把經修訂的分區計劃大綱圖作公開展示以供公眾查詢。他希望知道，若區議會反對計劃，當局是否依然會把計劃提交城規會，而只註明區議會的反對立場；又倘若區議會不表態，當局是否依然會把計劃提交城規會，而只註明區議會不表態。如果當局只在區議會不同意計劃的情況下，才不會把計劃提交城規會，他會呼籲對計劃表示遺憾或失望的議員，必須表態反對計劃。

182. 覃德誠先生提出以下意見：(i)是次改劃建議，明顯是為發展商開路。當局只按長官意志去決定土地用途，是罔顧民意；(ii)把綠化地帶改劃作建屋用途的規劃形式不可接受；(iii)香港土地資源珍貴，有些已規劃但丟空多年的土地，雖有議員建議政府撥作過渡性用途，提供臨時房屋以安頓基層市區，但政府卻斷然拒絕；但對於改劃綠化地帶的建議，當局卻基於長官意志而積極推銷，把本身的專業角色拋諸腦後。對於此等建議，他表示強烈不滿及反對。

183. 張永森先生指出，政府不應把實行計劃與否的決定推給

區議會。政府擬將綠化地帶改劃作建屋用途，是一項重大的政策改變，因此有必要就計劃擬備整體的可行性報告，包括交通運輸評估、環境影響評估、環境保育方面的調查研究等，然後才就此諮詢居民及區議會。如今政府只提略作調整的簡單資料文件，便試圖以此取得公眾信任及議會通過，實在不切實際。目前來說，他認同居民的理據，政府必須再多下功夫，提供足夠資料及理據，議會才可就建議再作討論。

184. 鄭泳舜先生提出以下意見及查詢：(i)文件中提到有關發展對兩條相關道路的交通流量影響不大，其中延坪道及龍坪道交界路口只達設計流量的 26%及 11%，他對這些數字表示存疑，並查詢數字的計算方法；(ii)文件表示計劃可提供 980 個單位及 115 個車位，但這比例不合邏輯，難以滿足居民的車位需求；但假若增加車位數目，又會增加交通流量；(iii)南昌街一帶有不少新的屋邨規劃，當局雖有計劃進行改善工程，但工程規模較小，未必能處理問題。他詢問當局會否重新考慮在龍翔道加設入口或重開大埔道已封閉的路口等計劃。

185. 陳偉明先生提出以下意見：(i)明白政府努力覓地建屋，但公眾對於發展抑或保育較為重要，意見有很大分歧，政府應盡力理順問題；(ii)政府以用地日後為私人發展為由，表示應由發展商進行相關評估及研究，但其實政府應拿出誠意，突破常規承擔評估的責任，提供更多資料，以及在規劃賣地時擬訂備忘錄，訂明發展商日後須遵守哪些條件，並就此諮詢居民。若居民了解計劃對日後的環境有何裨益，則計劃的推行定必更加順利；(iii)對於因計劃而被砍伐的樹木，政府應擬訂移植及補償方案，共提出強化社區設施的計劃，以增加計劃的說服力；(iv)在目前資料薄弱的情況下，議會實難支持計劃。政府有關部門應再三思量，做好地區諮詢，提供更充足資料供議會討論才是上策。

186. 陳鏡秋先生提出以下意見：(i)投影片中列舉了持份者的反對理由，但當局在是次會議上並無就該等反對理由提出解決辦法；(ii)擬建單位的面積只有五六十平方米，稱不上豪宅，

負責人/部門

而車位數量亦不足，應予調整；(iii)現階段應集思廣益，對如何運用該幅土地多提意見，務求善用土地，提供市民所需的設施，例如興建公屋、國際學校或高級護老院等，都屬可考慮之列。另外，通往該處溪澗的通道並不便捷，政府也可考慮在發展時予以改善。整體而言，他認為在現階段無法就建議計劃下定論。

187. 黃達東先生提出以下意見：(i)香港地少人多，綠化土地約佔全港土地四成，反映本港的土地發展已達樽頸，而深水埗人口亦預計會由 38 萬增長至 52 萬，房屋需求迫切；(ii)不想居民與政府在發展土地這問題上互相對立，希望雙方能將焦點集中於如何在保育與發展之間取得平衡；(iii)政府方面應多提供研究及調查數據及提出補償方案，例如清楚解釋決定土地發展面積的理據，提出補償綠化土地的方案、就提供單位及車位的比例作更仔細的規劃，具體交代在斜坡及溪澗建屋發展對環境影響及安全問題，讓受影響居民得以安心；(iv)期望政府從整體角度規劃土地用途，善用土地資源。

188. 黃頌良博士表示，改劃土地建議最重要是做到合法、合理和合情。合法是指這改劃土地及建屋計劃，須經得起法律挑戰，具足夠法理根據，而他希望當局能就這方面再詳加回應。合理是指該幅土地在 1987 年前屬寮屋用地，附近一帶的土地在多年來亦相繼發展，現在的發展方向是可以理解的。合情是指附近居民直接受計劃影響，當局必須了解他們的關注及回應他們的訴求。

189. 黃志勇先生表示，政府不能把增加房屋供應當作「尚方寶劍」，亦不應向綠化地帶打主意。就市區而言，政府其實尚有很多其他選擇，例如加快舊屋邨的重建步伐、積極改建市區內空置及低用量的工廠大廈，以及善用閒置的會所用地。在新界方面，亦有數百公頃的棕地有待發展。因此，問題的重點並非在該用地興建什麼樓宇或設施，而是應該保護作為郊野公園緩衝區的珍貴綠化地帶，捍衛郊野公園保育政策。他重申反對是項改劃建議。

負責人/部門

190. 衞煥南先生提出以下意見：(i)文件了無新意，雖縮減了0.8 公頃的發展土地，但對溪澗能否保留仍未清楚交代；(ii)政府不應剝奪區內市民享有綠化地帶的權利。事實上，當局在其他地區提出的改劃綠化地帶建議亦同樣遭到議會及居民反對；(iii)當局未有作出足夠的評估和研究，而把評估責任推到日後的發展商身上，亦沒有考慮深水埗區整體居民的感受；(iv)在該址興建樓宇會造成屏風效應，發展商砍伐樹木會對環境造成損害，而山坡安全問題亦未解決。若政府一意孤行，日後若造成任何意外，政府須負上全責。

191. 韋海英女士表示，該址為深水埗區唯一一幅綠化地帶，政府不應倉卒決定改變該幅綠化地帶的用途，令區內居民失去這寶貴的綠化土地。政府雖表示已諮詢居民，但卻未有採納民意。她建議可美化及改善該綠化地帶，使之成為深水埗區一個亮點，吸引更多遊客或行山人士。

192. 秦寶山先生提出以下意見和查詢：(i)綠化地帶是珍貴資源，改劃建議明顯違背既定政策；(ii)政府將之視作私人發展，地積比率達 2.8 水平，遠高於鄉郊土地的 0.4 水平，建成後的高密度樓宇，對交通及環境均造成壓力；(iii)政府應把焦點放在善用市區現有土地上，例如重建舊屋邨，而非改劃綠化地帶；(iv)1987 年前該地上的寮屋是合法抑或非法搭建。

193. 甄啓榮先生提出以下意見和查詢：(i)白田邨重建時居民要求原區安置，但政府建議把該處原有巴士站改劃作建屋以應所需，卻又遭到反對，反映出土地運用上往往存在爭議；(ii)增建房屋是全港市民的訴求，但若要改劃綠化地帶以建屋，政府須清楚交代其法律依據及相關程序；(iii)發展須付出代價，例如美孚新邨從前本擁有優美的海濱環境，但後來因興建三號幹線而犧牲了。近者如六號地盤及麗閣邨旁高爾夫球場亦因建屋發展而須改劃；(iv)有關規劃建議是把 60 公頃綠化地帶中約兩公頃改劃作建屋用途，他認為各持份者可再考量是否值得為香港的整體發展而作出一點犧牲。

194. 吳貴雄先生提出以下意見：(i)為了社會的持續發展，政

負責人/部門

府有必要適時調整政策以應社會所需。議會過往亦不時因應市民的訴求而要求政府調整政策；(ii)贊同張永森議員的意見，認為政府應就改劃綠化地帶用途作全面的規劃和諮詢；(iii)政府應從宏觀角度考慮土地用途，在覓地發展的同時盡量保育環境，透過完善規劃說服受影響的市民，令社會得以持續發展；(iv)就此改劃建議及擬議提供的單位及車位數量而言，除非當局能提供更充足的資料供議會討論和考慮，否則他無法在目前贊成計劃。

195. 陳維德先生綜合回應如下：

(i) 擬議於延坪道北面興建的住宅單位及車位數目是按《香港規劃標準與準則》及發展參數訂定。980個住宅單位及115個車位數目是以單位平均面積為60平方米的假設推算。若單位平均面積超過160平方米，住宅單位的數目將減至約367個，而車位數目將因此而增至約459個。然而，最終興建的單位及車位數目將由發展商決定。

(ii) 署方已參照不同的車位數目評估發展項目對該區交通流量的影響。若發展項目的單位平均面積超過160平方米，在繁忙時間將為附近的道路每小時增加約80至120架次的車流量，即平均每分鐘增加約2架次。初步評估結果顯示，發展項目不會對區內交通帶來重大影響。

(iii) 投影片中的延坪道及龍坪道交界路口設計流量是指在上午及下午的繁忙時間，該交界路口的車流量分別只佔其設計流量的26%及11%。

(iv) 由於南昌街及歌和老街交界路口的交通流量是以交通燈號控制，因此以「預留容車量」作計算單位。在上午及下午的繁忙時間，該交界路口分別還有11%及28%的容車量才會飽和及出現車龍。

負責人/部門

(v) 為配合周邊的發展項目，署方將在南昌街及歌和老街路口進行改善工程，包括計劃在南昌街增設一條行車線，預計工程完成後，該路口的交通容量可應付至2029年的需求。

(vi) 如有需要，署方會考慮於建築期間實施交通管制，例如限制重型車輛於繁忙時段進出地盤，以減低發展項目於建築期間對周邊交通造成的影響。

(vii) 鑑於發展項目附近的道路現時仍有足夠交通容量應付預期的發展需求，因此未有逼切需要開闢新道路連接發展項目。

196. 姜培閏先生綜合回應如下：

(i) 發展商若在施工期間發現化學廢物，需按照環境保護署發出的《受污染土地勘察及整治實務指南》勘察、評估及整治懷疑受污染的土地。

(ii) 發展商在施工期間須實施緩解措施減低工程對環境造成的影響，以符合既定的環保準則及法例。

197. 陳偉信先生綜合回應如下：

(i) 城規會為制定香港法定圖則及處理規劃申請的獨立法定機構，任何改變土地用途的申請都須交由城規會審批。

(ii) 政府已完成綠化地帶檢討，並積極研究將綠化地帶改劃為住宅用地的可行性。

(iii) 現時署方的建議，是跟進新一階段的綠化地帶檢討，將延坪道北面劃為「綠化地帶」的部分土地改劃為「住宅(乙類)1」地帶。因此，在有關「綠化地帶」內的住宅發展地積比率不得超逾0.4倍的城規會規劃申請指引，

負責人/部門

將不適用於經改劃後作為「住宅(乙類) 1」的用地上。

(iv) 擬議改劃為住宅用途的「綠化地帶」為政府土地，曾屬大窩坪寮屋區的一部分，在八十年代中期被清拆。

(v) 署方已縮減發展範圍，並盡量避免將溪澗納入發展範圍。該溪澗主流近延坪道尾的一小段下游部分現為人工化水道，將作未來住宅發展的出入口。

(vi) 為達到未來十年的房屋供應目標，除增加地積比率外，政府亦積極開拓可供住宅發展用途的新土地，以增加住宅單位供應。有見及此，署方會盡力物色具潛力改作住宅用途的土地，包括是次擬議改劃作住宅發展的「綠化地帶」，希望市民理解。

198. 馮英倫先生回應如下：

(i) 政府正積極考慮不同增加房屋供應的方案，包括檢討私人會所用地、棕地、閒置土地及市區重建的發展政策，以開拓新增土地作房屋發展，而發展棕地時亦面對不同的規劃限制，包括交通配套、水電及排污等問題。

(ii) 政府藉檢討綠化地帶的發展政策，期望改劃 150 多幅用地作住宅用地，在五至十年內增加短期房屋供應，以解決私人房屋供應長期不足及公屋輪候時間過長的問題。

199. 馮檢基議員有以下意見及查詢：(i)改劃方案「錯在起步點」，政府應先檢討改劃綠化地帶為居民帶來的影響，並以此為討論基礎，他希望規劃署就此作出回應；(ii)若議會對改劃建議沒有取態或沒持反對態度，規劃署是否仍會把有關的方案提交城規會。

200. 陳偉信先生回應表示，規劃署會將區議會所有意見及建

負責人/部門

議一併提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。

201. 馮檢基議員追問署方會否不理會區議會的取態，把有關的改劃建議提交城規會。

202. 陳偉信先生回應表示，無論意見為何，署方會將深水埗區議會的意見連同擬議修訂的建議一併提交城規會考慮。倘若城規會同意有關改劃建議，便會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定，展示收納相關修訂項目的分區計劃大綱圖供公眾查閱，而為期兩個月的法定展示是公眾諮詢過程的一部分。在刊憲期間，受影響的居民可提交申述，向城規會表達意見，而城規會亦會安排所有申述者及提交意見者進行公開聆訊，考慮有關申述和意見。

203. 馮檢基議員認為規劃署未就改劃方案是否「錯在起步點」作出回應。

204. 陳偉信先生回應表示，此為一項改劃「綠化地帶」作私營房屋發展用途的建議，有關的改劃準則亦附載於討論文件內。

205. 馮檢基議員認為擬議改劃的土地現時仍為綠化地帶，因此政府應在改變土地用途前評估計劃對附近環境的影響，而並非在諮詢階段便把該處土地視為私人土地，將有關研究交予未來發展商。

206. 陳偉信先生補充表示，改劃建議已整合各部門的意見，然後才徵詢區議會的意見及提交城規會考慮。各部門已就有關改劃建議進行技術評估，並表示不會產生不能克服的問題。

207. 吳美女士希望康文署澄清配水庫上蓋是否不能種植。

208. 陳偉信先生回應表示，據他理解，配水庫上蓋只能種植草類植物，並須預先得到水務署的批准。他以石硤尾配水庫遊樂場被劃作「休憩用地」為例，指出在配水庫上蓋興建康樂設施須以不污染水源供應作為前提。

負責人/部門

209. 吳美女士希望政府部門詳細評估在配水庫上蓋設置休憩設施的可行性，不要蒙騙市民。

210. 馮檢基議員有以下意見及建議：(i)改劃建議的擬議地積比率為 2.88 倍，已違反在綠化地帶的住宅發展地積比率不能超過 0.4 倍的規定；(ii)政府應集中研究失去綠化地帶對深水埗區及附近居民的影響，並制定相關補救措施，而並非在諮詢階段便視其為私人土地，把評估環境影響的責任轉交未來發展商；(iii)政府提交的資料不足，故無法在現階段作出定論，建議議員反對將此項目提交城規會。

211. 衞煥南先生反對在延坪道北面的綠化地帶興建住宅，並認為有關計劃的公眾諮詢不足，期望規劃署向城規會轉達區議會的反對意見。

212. 梁有方先生反對將延坪道北面的綠化地帶改劃為私人住宅用地，並反對規劃署在區議會對改劃建議未有結論時便把項目提交城規會。另外，他指出在該綠化地帶興建公屋對私營房屋供應並無幫助。

213. 李祺逢先生表示，他預計規劃署會把改劃建議提交城規會，而不會理會區議會的取態。他認為區議會需要更多時間考慮有關建議。

214. 張永森先生有以下意見及建議：(i)有關的改劃建議並沒逼切性，因此在區議會仍未就項目作充分討論及作結論前便把建議提交城規會並不合適；(ii)建議規劃署提供更詳細的資料，並檢討諮詢期限及程序。

215. 黃達東先生建議政府就綠化地帶政策作宏觀檢討，研究不發展綠化地帶對房屋供應的影響，並期望政府提供更詳盡的規劃資料。

216. 吳美女士有以下意見：(i)綠化地帶及非綠化地帶的規劃發展均有不同，但規劃署就擬議改劃用途的土地是否為綠化地

負責人/部門

帶解釋含糊；(ii)有關規劃需考慮深水埗區的長遠整體發展，故反對在該幅土地興建住宅。

217. 馮英倫先生綜合回應如下：

(i) 政府會探討改變綠化地帶作為住宅用地的諮詢模式。

(ii) 政府會按城規會的法定程序就有關的改劃建議諮詢公眾。市民可在諮詢期內表達意見，而城規會亦會考慮市民的意見。

218. 主席表示，已發言的22位議員當中，有12位清楚表明反對有關的改劃建議。另外，他表示剛收到由吳美女士提出，並由馮檢基議員和議的一項臨時動議。

219. 陳偉明先生表示，由於區議會剛在3月4日的會議上就這項議題通過一項動議，他希望了解現時這份臨時動議的立場會否與已通過的動議立場有很大差異，並希望了解《深水埗區議會會議常規》的處理方法。

220. 主席回應如下：(i)根據《深水埗區議會會議常規》第24(2)條：「區議會在對某議題作出決定後，除非主席或超過半數出席會議的議員同意，議員不得在半年內，就該議題再行動議議案。」；(ii)他察覺超過半數已發言的議員對改劃建議持保留態度，並要求政府提交更多資料，故此徵詢議員對有關動議的意見。

221. 馮檢基議員提議休會五分鐘，讓議員比較3月4日通過的動議與現時這份臨時動議的內容。議員不反對休會建議，主席宣布休會五分鐘。

(大會休會五分鐘。)

222. 主席宣布復會，並表示接納有關的臨時動議，以及詢問議員有沒有反對。

負責人/部門

223. 議員不反對就有關動議進行討論。主席請吳美女士介紹臨時動議內容。

224. 吳美女士宣讀臨時動議內容。

臨時動議內容：

「反對政府在不合情理下，不跟法理下強行將大窩坪道北面的「綠化地帶」改劃作房屋發展用途事宜

1. 就2014年4月29日及5月19日的深水埗區議會會議上，就大窩坪延坪道北面的「綠化地帶」改劃作房屋發展用途事宜用途的相關文件，除未能向當區關注居民及廣大市民提供合理的環境、交通、空氣等評估報告外，更表示有關環境、交通、空氣等評估報告均由未來獲得地皮的發展商負責。此舉安排無疑是米已成炊的做法，實無法接受政府的做法。

2. 根據香港特別行政區2013-2014年的施政報告，清楚列明只會選取「沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶」才會改劃用住宅用途。此地根本不符合上述要求。

3. 此地在 1987 年整幅地轉為綠化地，現時政府試圖以土地自身被非法佔用，掩飾其前身執法不力，以此轉移市民視線誤導大眾，製造地段曾經發展，不具保育價值的假象，試圖逃避不跟改劃綠地的政策。

4. 在諮詢結束前，解除土地圍封以讓市民可以繼續休憩康樂活動。」

動議人：吳　美

和議人：馮檢基

225. 馮檢基議員補充如下：(i)改劃方案「錯在起步點」，擬

負責人/部門

議改劃的土地現為綠化地帶，因此政府應先檢討失去綠化地帶的影響及研究相關的補救措施；(ii)以私人住宅用地發展為規劃起步點，並把環境影響評估交予未來發展商是誤導市民的做法；(iii)改劃方案公眾諮詢不足，建議區議會反對把方案提交城規會。

226. 主席表示收到由張永森先生提出，並由黃頌良博士和議的一項臨時動議。主席請張永森先生介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「深水埗區議會支持積極增加土地供應，以滿足市民對住屋的需求。但基於綠化環保、交通配套、公眾安全、地區設施的關注上，對政府提交資料不足，未能釋除各方疑慮表示遺憾，故無法在現階段作出結論。本會促請政府必須有各項周詳方案和實際評估報告後，並向受影響居民充分諮詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，為本區未來房屋發展項目制定更理想的方案。」

227. 張永森先生有以下意見：(i)縱然議員對改劃方案持不同意見，但均反對政府在沒有足夠資料下，把改劃方案提交城規會；(ii)區議會已多次就改劃方案向政府表達意見，若政府仍未能回應有關訴求，將難以說服議員及居民支持有關方案。

228. 黃頌良博士補充表示，區議會應以客觀持平的態度討論有關方案，並在政府提供更多的規劃資料後才作定論。

229. 主席表示收到由黃達東先生提出，並由梁文廣先生和議的一項臨時動議。主席請黃達東先生介紹臨時動議內容。

臨時動議內容：

「本會要求政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃有關土地呈交城規會審議。」

負責人/部門

230. 黃達東先生認為改劃綠化地帶政策影響香港的長遠發展規劃，因此建議在政府提供足夠的資料後，才就有關方案作充分討論。

231. 梁文廣先生補充表示，有關動議要求政府在現有資料不足的情況下，不能把改劃建議提交城規會審議。

232. 主席表示收到由梁有方先生提出，並由秦寶山先生和議的一項修訂動議。修訂動議建議在張永森先生提出的臨時動議最後加上「故本會反對將此項目提交城規會。」。他認為張永森先生剛才的發言已涵蓋有關的修訂內容，並詢問張永森先生是否同意有關修訂。

233. 張永森先生認為他剛才的言論及黃達東先生提出的臨時動議已涵蓋有關的修訂內容，因此並無修訂的需要。

234. 馮檢基議員詢問口頭闡述及以書面形式修訂有關動議內容是否相同。

235. 主席認為張永森先生的發言已清楚表達有關意見。

236. 梁有方先生期望張永森先生能將反對把發展項目提交城規會的立場納入原動議內。

237. 張永森先生詢問主席處理多項臨時動議的程序。

238. 梁有方先生認為黃達東先生提出的臨時動議較接近民協對改劃方案的立場，並再次建議張永森先生將他的修訂建議納入原動議內。

239. 馮檢基議員建議合併討論三項動議，並期望區議會就反對將改劃建議提交城規會達成共識。

240. 張永森先生對將有關的修訂建議納入原動議內表示沒有意見。

負責人/部門

241. 陳偉明先生有以下意見：(i)政府不能在區議會未就改劃方案作出定論時便倉促把計劃提交城規會；(ii)政府需釋出更多誠意回應居民訴求，例如提供更多規劃資料及充分諮詢居民及區議會，以尋求新的發展方案；(iii)他不支持由吳美女士提出的臨時動議，因這與他的立場並不相同。

242. 黃達東先生認為改劃方案需在發展及環境保育之間取得平衡，並期望議員就改劃方案達成最大共識。

243. 吳美女士建議在她提出的臨時動議中加入「反對將改劃文件提交城規會」的訴求，以表達居民的意見。

244. 梁有方先生反對將改劃項目提交城規會，並呼籲議員支持吳美女士提出的臨時動議。

245. 衞煥南先生反對政府在綠化地帶興建住宅單位及將改劃方案提交城規會。

246. 黃頌良博士認為政府需慎重考慮及探討改劃綠化地帶政策帶來的影響，並期望議員能以深水埗區以至全港的整體發展作依歸，而並非只考慮個別區域或屋苑的利益。

247. 主席表示收到由覃德誠先生提出，並由衞煥南先生和議的一項修訂動議。

248. 覃德誠先生表示，修訂動議建議在吳美女士提出的臨時動議加上「5. 反對將有關土地呈交城規會審議」。

249. 主席詢問吳美女士是否接受覃德誠先生提出的修訂建議。

250. 梁有方先生認為吳美女士可選擇把覃德誠先生提出的修訂建議納入原動議內，或接受覃德誠先生提出的修訂建議。

251. 吳美女士表示接受覃德誠先生提出的修訂建議。

負責人/部門

252. 張永森先生澄清他已把梁有方先生提出的建議納入原動議內。

253. 主席表示大會將就兩項原動議及一項修訂動議進行表決。

254. 馮檢基議員希望主席澄清哪一項為修訂動議。

255. 主席回應表示，有關的修訂動議是由覃德誠先生提出。

256. 主席宣布休會五分鐘，以分發各項動議內容給議員參閱。

(大會休會五分鐘。)

257. 主席宣布復會，並請議員參閱已更新的動議內容。

258. 秘書請議員參閱即將進行表決的三項臨時動議，包括覃德誠先生提出的修訂動議，以及分別由張永森先生及黃達東先生提出的兩項臨時動議。若覃德誠先生提出的修訂動議不獲通過，大會便須就吳美女士提出的原動議進行表決。

259. 馮檢基議員要求記名投票，議員並無異議。

260. 大會先就覃德誠先生的修訂動議進行表決。

投票結果：

贊成： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳　美、秦寶山、衞煥南、黃志勇(7)

反對： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、劉佩玉、盧永文、吳貴雄、黃頌良、甄啟榮(8)

棄權： 張永森、郭振華、李詠民、梁文廣、李祺逢、黃達東(6)

負責人/部門

261. 秘書宣布投票結果，7票贊成，8票反對，6票棄權。主席宣布修訂動議不獲通過。

262. 大會再就吳美女士提出的臨時動議進行表決。

投票結果：

贊成： 覃德誠、馮檢基、梁有方、吳　美、秦寶山、衞煥南、黃志勇(7)

反對： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、劉佩玉、盧永文、吳貴雄、黃頌良、甄啟榮(8)

棄權： 張永森、郭振華、李詠民、梁文廣、李祺逢、黃達東(6)

263. 秘書宣布投票結果，7票贊成，8票反對，6票棄權。主席宣布臨時動議不獲得通過。

264. 馮檢基議員查詢會議記錄會否清楚顯示議員的投票意向。

265. 秘書回應表示，會議記錄會清楚顯示各議員的投票意向。

266. 馮檢基議員認為秘書應在點票時宣讀各議員的投票意向，以便用錄音形式記錄有關的投票結果。

267. 主席表示，按照過往慣例，秘書不會宣讀每位議員的投票意向，但會議記錄會清楚顯示。

268. 馮檢基議員建議大會稍後檢討投票的匯報方法。

269. 大會接著就張永森先生提出的臨時動議作表決。

投票結果：

負責人/部門

贊成： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、張永森、覃德誠、馮檢基、劉佩玉、李詠民、梁文廣、梁有方、李祺逢、盧永文、吳貴雄、吳　美、秦寶山、衞煥南、黃志勇、黃頌良、黃達東(19)

反對： 甄啟榮(1)

棄權： 郭振華(1)

270. 秘書宣布投票結果，19 票贊成，1 票反對，1 票棄權。主席宣布臨時動議獲得通過。

271. 大會最後就黃達東先生提出的臨時動議進行表決。

投票結果：

贊成： 陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、張永森、覃德誠、馮檢基、劉佩玉、李詠民、梁文廣、梁有方、李祺逢、盧永文、吳貴雄、吳　美、秦寶山、衞煥南、黃志勇、黃頌良、黃達東(19)

反對： 甄啟榮(1)

棄權： 郭振華(1)

272. 秘書宣布投票結果，19 票贊成，1 票反對，1 票棄權。主席宣布臨時動議獲得通過。

273. 馮檢基議員詢問是否即使區議會已通過以上兩項臨時動議，規劃署仍然會把改劃建議提交城規會。

274. 主席認為陳偉信先生已作回應，並詢問他有沒有補充。

275. 陳偉信先生表示他並沒有補充。

276. 甄啟榮先生表示，議員如欲在表決完結後發表意見，主席應一視同仁，考慮是否開放新一輪發言予全體議員，以示公允。

負責人/部門

277. 主席認為陳偉信先生已清楚作出回應，並建議馮檢基議員於會後聆聽有關的錄音記錄。

278. 馮檢基議員請秘書處於會後提供有關的錄音記錄。

[會後補註：會議錄音已在會議兩個工作天後上載至深水埗區議會網頁。]

279. 主席總結表示，本會要求局方及相關部門認真考慮議員的意見，並尊重議會通過的兩項臨時動議。

Motions Passed at the Meeting of Sham Shui Po District Council Held on 19.5.2014

	Motion 動議	Results 結果
(1)	深水埗區議會支持政府積極增加土地供應，以滿足市民對住屋的需求。但基於綠化環保、交通配套、公眾安全、地區設施的關注上，對政府提交資料不足，未能釋除各方疑慮表示遺憾，故無法在現階段作出結論。本會促請政府必須有各項周詳方案和實際評估報告後，並向受影響居民充份諮詢和聽取意見，提供充足資料，讓深水埗區議會作出充分考慮，為本區未來房屋發展項目制定更理想的方案，故本會反對將此項目提交城規會。 SSPDC supports the Government's initiative to increase land supply to meet the housing needs of our population. However, it is regretted that the Government has not provided adequate information to address our concerns on greening, environmental protection, traffic infrastructure, public safety and district facilities. As such, SSPDC cannot conclude its views at this stage. SSPDC urges the Government to devise detailed proposals and conduct assessment studies before consulting and collecting the views of the affected residents with the provision of adequate information. This will facilitate SSPDC to thoroughly consider the case and formulate a more desirable option for future housing developments in the district. SSPDC thus opposes the submission of this item to the Town Planning Board.	19票支持、 1票反對 1票棄權。 通過 19 affirmative votes, 1 dissenting vote, 1 abstention vote, **Motion Passed**
(2)	本會要求政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃有關土地呈交城規會審議。 SSPDC requests that the Government, without adequate information, should not submit the rezoning proposal on the subject site to the Town Planning Board for consideration.	19票支持、 1票反對 1票棄權。 通過 19 affirmative votes, 1 dissenting vote, 1 abstention vote, **Motion Passed**

(ii) ~~資科辦知悉選址附近有一個柴油儲存缸，所以會在稍後階段展開進一步的研究及風險評估，以確保擬建大樓周邊的設計及於施工時有穩妥的設施，對衡儲存缸於運作時有可能對大樓帶來的風險。資科辦亦會盡力減低潛在風險及對附近居民構成的影響。~~

(iii) 新的數據中心符合環境局為政府建築物訂下的綠化指引，包括採取如議員剛才所建議的垂直綠化設計，增加大樓的綠化覆蓋面積。此舉不但可美化大樓的外觀，更能改善該區空氣質素和舒緩熱島效應。

(iv) 資科辦會研究興建數據中心是否會對道路造成影響。如發現有需要額外鋪設光纖，資科辦會與有關部門協調，務求將影響減到最低。

(v) 資科辦會盡用數據中心的樓面面積，但同時亦會注意大樓的電力負荷上限，在這兩者之間作出適當平衡，避免因要應付額外的電力需求而興建另一所變電站。

88. 主席總結表示，本會知悉並支持政府資訊科技總監辦公室的數據中心興建計劃，但請部門小心處理中心的保安系統，以確保政府的數據資料得以妥善保存。同時，中心亦宜盡量採用綠化設計。如有需要，請將來就有關興建計劃對道~~路的影響，再行諮詢區議會。~~

(d)-(e) 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的修訂項目(深水埗區議會文件 154/14)及就有關大窩坪北面的綠化地帶改作房屋發展用途(深水埗區議會文件 155/14)

89. 主席歡迎規劃署、運輸署及土木工程拓展署的代表出席會議。他表示，由於兩份文件有關連，建議合併討論。議員並無異議。

90. 吳敏誠先生以投影片輔助介紹文件 154/14。

91. 吳美女士介紹文件 155/14。

負責人/部門

92. 甄啟榮先生澄清，區議會大會雖然在本年五月十九日通過「政府必須有各項周詳方案及實際評估報告後，並向受影響居民充分諮詢和聽取意見後……本會反對將此項目提交城市規劃委員會(城規會)」的動議，但並非吳美女士所說的「獲得全體議員的支持」。

93. 陳偉信先生表示：(i)規劃署需要就大窩坪北面的綠化地帶改作房屋發展用途的建議諮詢區議會，並向城規會反映區議會的意見；(ii)規劃署在本年三月四日及五月十九日的區議會會議上諮詢區議會，並已將改劃建議內容、各部門提交的相關資料，以及區議會的意見和通過動議(包括區議會不同意規劃署將有關建議提交城規會審議的動議)，提交城規會審議(都會規劃小組委員會文件編號 13/14)，有關文件亦上載至城規會網頁。城規會已按照既定程序，把收納了有關修訂項目的《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「大綱草圖」)展示和刊憲。市民若對改劃土地用途的修訂項目有任何意見，可於本年九月十八日或之前向城規會提出申述。城規會會把這些申述展示，以供公眾查閱及提交意見，並會邀請提交申述及意見的人士出席聆訊，然後才作出最終決定；(iii)規劃署會將帝景峰業主委員會的所有意見向城規會反映，並將是次會議所收集的意見連同會議記錄，載列於提交予城規會審議申述和意見的城規會文件中。

94. 主席表示，在會前數天接獲澤安邨居民、帝景峰業主委員會及大窩坪關注組的信件，他已全數轉交各議員及相關部門知悉。

95. 陳維德先生回應如下：

(i) 南昌街及歌和老街北行線會由兩線改為三線行車。該路段設有交通燈號控制系統，而增加行車線有助增加整個路段的行車量。預計工程會在二零一五年展開，而工程完成後，該處的交通容量可應付至二零二九年的需求；

(ii) 現時延坪道及龍坪道交界路口的交通流量是設計流

負責人/部門

量的 26%(上午)及 11%(下午)。預計至二零二九年，交通流量將為設計流量的 35%(上午)及 14%(下午)。至於南昌街及歌和老街交界路口，現時的預留容車量則為 11%(上午)及 28%(下午)。至二零二九年，預計的預留容車量為 0.46%(上午)及 8.33%(下午)。

(iii) 延坪道北面項目及同期住宅發展項目所增加的車流量架次數據，初步估算如下：

地盤位置	於繁忙時段附近道路所增加的平均車流量架次(每小時)
延坪道北面項目	73
龍翔道發展項目 1	23
龍翔道發展項目 2	67
白田邨重建第 7、8、10、11 及 13 座	183

註：需視乎各發展項目的單位數量、大小，以及這些發展項目距離集體運輸系統(例如港鐵站)的遠近而定。

(iv) 延坪道北面項目附近道路/路口的交通數據，初步估算如下：

道路	其他同期發展項目於繁忙時段所增加的車流量架次(每小時)	
延坪道	(上午)	東行：73
		西行：43
	(下午)	東行：29
		西行：38
延坪道及龍坪道交界的龍坪道	(上午)	東行：23
		西行：50
	(下午)	東行：9
		西行：20

由於歌和老街及達之路的交界距離發展項目較遠，運輸署認為有關項目所產生的車流量對該路口影響並不明顯，因此在進行估算時沒有將該路口計算在內。

負責人/部門

96. 彭裕威先生回應表示，土木工程拓展署審視後，認為根據現行的技術標準，有關擬議發展所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施及土地平整工程，在技術上可行。根據《建築物條例》及其附屬規例的規定，發展商在施工前，須就擬議的發展項目所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施及土地平整工程，進行評估及設計，並取得建築事務監督的同意，確保它們符合現行的安全標準及不會對毗鄰的構築物有負面的影響，以保障市民的生命財產。

97. 梁有方先生提出以下意見：(i)儘管區議會反對將大窩坪北面的綠化地帶改作房屋發展用途，但規劃署仍把該建議提交城規會審議，他對此表示遺憾，並慨嘆區議會是否仍有諮詢功能；(ii)部分議員對政府推行的同一項計劃持不同意見。若該項計劃位於其選區，他們會反對；但若該項計劃位於其他選區，他們便會持不同意見；(iii)介紹文件的部門只着重闡釋延坪道北面綠化地帶改作房屋發展用途對交通的影響，但未有提及其他方面的影響；(iv)城規會由發展局常任秘書長(規劃及地政)擔任主席，但今天討論的文件由規劃署提交，而規劃署隸屬發展局，因此，發展局常任秘書長在審議是項計劃時會否有角色衝突；(v)雖然石硤尾邨第三及第七期公屋重建計劃落成後可提供千多個單位，日後大窩坪北面綠化地帶的用地亦可增加九百多個單位，但大窩坪用地所興建的住宅並非普羅大眾所能負擔，因此對增加本港整體房屋供應幫助有限。若政府利用該幅土地興建公屋，他會支持政府的建議；(vi)不接受政府將綠化地帶改劃為住宅用途。

98. 陳偉明先生提出以下意見：(i)雖然區議會已要求規劃署不要把大窩坪綠化用地改劃為住宅用途的建議提交城規會審議，但規劃署已把所有意見，包括區議會的反對意見，一併提交城規會審議。他對規劃署的做法表示失望；(ii)南昌街及歌和老街交界在二零二九年上午繁忙時段的預留容車量為 0.46%，這表示預留容車量的百分比甚低。由於道路使用量與附近屋苑的車流有直接關係，若相關部門未能提供方案解決交通擠塞的情況，區議會難以支持。相關部門宜先提供更多資料，讓區議會考慮；(iii)對規劃署的法定諮詢程序持

負責人/部門

反對意見，希望規劃署收回今天的文件。

99. 沈少雄先生提出以下意見：(i)支持石硤尾邨第三及七期公屋重建計劃(修訂項目 A 及 B 項)；(ii)反對延坪道北面綠化地帶改為住宅發展；(iii)香港的城市規劃須跟從《香港規劃標準與準則》的規定，該準則第 10 章第 3.5.2(iv)段闡明了「綠化地帶主要是保育已建設地區/市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展」。在他而言，於綠化地帶建屋違反了《香港規劃標準與準則》的規定。這不單是將土地由一種用途改為另一種用途，而是在不宜發展的土地上進行發展，是政策上的改變；(v)認同市民有殷切的住屋需要，但質疑住屋需要是否可凌駕《香港規劃標準與準則》的規定，政府又能否以同樣理由在郊野公園或維港建屋；(vi)政府宜依循《香港規劃標準與準則》的規定行事。若認為有關條文已不合時宜，政府應先取得市民共識加以修訂，例如在什麼原則下才可在綠化地帶發展，並將這些修訂納入《香港規劃標準與準則》內。

100. 衞煥南先生提出以下意見及建議：(i)儘管區議會在過往兩次會議均反對規劃署的建議，並要求規劃署不要將建議提交城規會審議，但署方沒有理會。他認為規劃署無視區議會的意見。他估計發言的議員會繼續反對該項計劃；(ii)規劃署剛才只闡述了擬議計劃對周邊，例如南昌街、龍坪道、延坪道及龍翔道等街道的交通影響，但未有提及空氣、環境、噪音及景觀等各方面的影響。他認為規劃署宜先進行以上各方面的評估，讓區議會了解整項計劃，然後才向城規會提交區議會的意見；(iii)雖然《施政報告》提出以綠化地帶的土地增加住宅供應，但過往及今天會議發言的議員均認為綠化地帶不適宜興建住宅，他不明白為何要在郊野公園邊緣興建住宅。

101. 鄭泳舜先生提出以下意見及查詢：(i)區內劏房戶非常期待石硤尾邨第三及第七期的重建計劃，並希望有關工程盡快展開；(ii)支持石硤尾邨第三期(北部)重建計劃的建築物高度

負責人/部門

限制由主水平基準上 30 米增至 55 米，並促請相關部門加快工程進度；(iii)放寬高度限制後可額外提供的 300 個單位，屬哪種公屋單位。他希望以容納較多人口的單位為主；(iv)現時車輛於上午七時許由大埔道往延坪道往往需擠塞 15 分鐘。他質疑規劃署在投影片闡述延坪道及龍坪道交界路口的設計流量與實際情況有出入，並希望規劃署澄清有關數據；(v)雖然區議會在過往的會議均要求規劃署不要把改劃土地用途的計劃提交城規會，但規劃署最終仍向城規會提交計劃，他對此表示失望。

102. 秦寶山先生提出以下意見：(i)雖然區議會在過往的會議要求規劃署不要把改劃土地用途的計劃提交城規會，但規劃署最終仍向城規會提交計劃，他認為規劃署無視區議會及地區人士的意見；(ii)不接受將綠化地帶改劃為住宅用途，因這會令本港的綠化環境愈來愈少；(iii)石硤尾邨第三及七期重建計劃放寬樓宇高度限制可增加可建單位數量，此舉已增加市區房屋供應，因此無需再將綠化地帶改劃為住宅用地；(iv)請規劃署向城規會反映區議會反對將延坪道北面綠化地帶改劃為住宅用地的意見。

103. 黃志勇先生提出以下意見：(i)區議會在本年五月十九日的會議上通過了反對將大窩坪北面的綠化地帶改劃作房屋發展，並通過了反對將有關建議提交城規會的臨時動議。這項動議並非要求規劃署將區議會的反對意見提交城規會，而是反對規劃署把有關建議提交城規會。他認為規劃署並非真正諮詢區議會；(ii)綠化地帶是郊野公園的緩衝區，不應發展任何設施，包括公私營房屋、安老院或國際學校等；(iii)要求規劃署撤回改劃土地用途的文件。

104. 覃德誠先生提出以下意見及查詢：(i)支持石硤尾邨第三及七期重建計劃的修訂項目。有關修訂增加公屋樓宇高度並增加單位供應，有助紓緩基層市民對公屋的殷切需求；(ii)規劃署的文件提及有關重建計劃對交通及環境「不會產生無法克服的問題」，實際是指什麼問題。他請規劃署提供進一步的資料；(iii)雖然區議會的臨時動議提出「不能就改劃有

負責人/部門

關土地用途呈交城規會審議」，但規劃署最終也將計劃提交城規會。他認為規劃署破壞了部門與區議會的合作關係；(iv)若他是擬議用地附近的業主，他會考慮佔領規劃署及城規會，以表達對擬議計劃的不滿。

105. 劉佩玉女士提出以下意見：(i)剛才有深水埗區舊樓關注組的居民就石硤尾邨第三及七期重建計劃向民政事務專員及規劃署遞交信件，反映他們的住屋問題。區議會一直要求相關部門加建公屋，讓輪候公屋人士盡快「上樓」。她支持石硤尾邨第三及七期的重建計劃，並促請相關部門加快建屋，讓基層市民安居樂業；(ii)希望房屋署在設計石硤尾邨第三及七期的樓宇時，盡量減低這些樓宇對美荷樓在視覺方面的影響；(iii)過往有不少居民反對延坪道北面綠化地帶改劃為住宅用地，而區議會亦在會議上強烈要求規劃署在未得到區議會的同意前，不要把意見提交城規會，但規劃署最終仍把計劃提交城規會，她對此表示遺憾，並對是次規劃署的文件持保留態度。

106. 吳美女士提出以下意見：(i)由於發展局認為延坪道北面改劃土地用途的計劃最終會提交城規會審議，因此沒有派員出席今天的會議。她認為此舉破壞了政府部門與區議會一直以來的合作關係，並無視區議會的諮詢功能；(ii)運輸署提供延坪道北面用地附近車流量的數據，未能反映實際情況。現時上午南昌街及歌和老街路口的預留容車量為 11%，即道路使用量已達 89%；而到了二零二九年，該處上午時段的預留容車量更會下跌至 0.46%。這情況並不理想。擬議建屋計劃不單影響附近一兩個屋苑，更影響深水埗東的交通情況，包括南昌街、石硤尾邨，以及歌和老街一帶等；(iii)延坪道一帶在開學日已出現交通擠塞的情況，單靠增加南昌街及歌和老街北行的行車線相信未能解決交通擠塞的問題。她關注該區在 15 年後的交通需求；(iv)擬議建屋計劃會對當區造成環境及交通等各方面的影響；(v)規劃署未有回應她在文件提出的關注。

107. 張永森先生提出以下意見：(i)政府就綠化地帶改劃為住

負責人/部門

宅用地的建議，沒有跟從一貫程序諮詢區議會，開了壞先例。政府向區議會提供的資料屬單方面的，欠缺客觀、獨立詳細的評估。雖然規劃署表示已向城規會反映區議會的反對意見，但由於相關部門提供的資料並不全面，因此他認為實際上並未開始諮詢。他認為區議會應反對是次綠化地帶改劃為住宅用地的建議；(ii)由於全港其他地區也將有綠化地帶改為住宅用地的建議，政府在資料不足的情況下諮詢區議會，會影響這些計劃的成功機會。

108. 甄啟榮先生提出以下意見及查詢：(i)認同有議員提出政府須按原則進行諮詢的說法，惟《施政報告》公布以綠化地帶改劃為住宅用地的建議時，為何議員當時不就施政報告發表意見；(ii)規劃署只是按其職能向城規會提交區議會的意見。不論區議會的意見是支持或反對，規劃署均須向城規會提交，否則，規劃署便不是按本子辦事；(iii)諮詢應分期進行，議員日後仍可繼續就居民的各項關注(包括交通、環境等影響)提交文件，並邀請相關部門回應。

109. 主席表示：(i)12 位發言的議員當中，其中四位就石硤尾邨第三及七期公屋重建計劃(修訂項目 A 及 B 項)發表意見，而大部分對延坪道北面用地(修訂項目 C 項)的計劃有保留；(ii)規劃署已回應了吳美女士提交的文件。

110. 陳維德先生回應表示：(i)南昌街及歌和老街交界路口大部分車流是區外車輛路經該處所致，以歌和老街東西行的走線為例，上午的車流超過 1 000 架次(單一方向)，但擬議項目所產生的車輛只有數十架次，因此擬議項目對該路段的影響不大；(ii)南昌街及歌和老街交界路口交通比較繁忙，預計會在二零一七年接近飽和；為此，運輸署會在該處進行道路改善工程。有關工程完工後，預計該路段的車流會在二零二九年才飽和。運輸署會密切監察該段道路使用情況，並適時考慮其他方案，疏導車流；(iii)由於該路段設有交通燈號控制系統，若該道路的使用量飽和，車輛等候的時間會相應增加，即車輛未必能在一個交通燈號周期內離開該路口。

111. 陳偉信先生回應表示：(i)長遠房屋發展委員會建議本港

負責人/部門

在未來十年提供 47 萬個(六成為公屋，四成為私樓)住宅單位，以應付市民的住屋需求；(ii)規劃署的職責是要物色合適土地建屋。在《施政報告》所建議改劃為住宅用地的超過一百五十幅土地當中，只有一幅位於深水埗區，葵青區有十多幅，而大埔及屯門區的數量更多。今天屯門及觀塘區議會亦討論有關議題；(iii)基層市民希望政府加快重建舊式公共屋邨。剛才見到區內基層市民支持石硤尾邨第三及七期重建計劃加高樓層的建議，亦表示他們支持規劃署的工作；(iv)如議員認為政府就延坪道北面綠化地帶改劃為住宅用地計劃所提供的資料不足，可在本年九月十八日或之前向城規會提出申述。城規會接獲申述和意見後，會邀請相關部門作出回應；(v)石硤尾邨第三及七期重建計劃增加樓宇高度後，會增加 300 個單位。由於房屋署負責設計，因此規劃署暫時未能提供相關資料，相信房屋署會適時向區議會報告最新進展。

112. 梁有方先生提出以下意見：(i)雖然本港未來十年需要興建超過四十萬個住宅單位，但政府不應任意覓地建屋；(ii)議員在過往的區議會會議就延坪道北面綠化地帶改劃為住宅用地的建議，已提出交通影響方面的關注，但相關部門仍未有具體回應；(iii)規劃署的文件表示會盡量保留溪澗及具保育價值的樹木，但卻指出延坪道一帶的樹木只有 20 年樹齡，沒有保育價值。他認為兩者矛盾；(iv)諮詢程序及將綠化地帶發展存在原則性的問題。

113. 覃德誠先生指出，文件第三頁第 4.1.1 段提及「擬議方案下的建築物高度較高，或會影響某些局部地區，但整體而言，其通風效果與在基線計劃方案下的效果相若。」。他查詢「某些局部地區」所受的實際影響為何。

114. 衞煥南先生提出以下意見：(i)署方於過去數年已改劃深水埗區內多幅土地以興建公屋或發展私人住宅單位，當中包括長沙灣臨時哥爾夫球場、六號地盤及長沙灣副食品批發市場第二期用地等。署方在期望市民以宏觀角度思考全港房屋問題前，應理解區內居民已為增加全港整體房屋供應作出不少犧牲。署方與其要求深水埗居民放棄綠化土地，不如考慮

負責人/部門

改劃區內土地增加綠化地帶回饋居民；(ii)延坪道以北土地並不是擬規劃作公營房屋發展，署方不應以回應公屋輪候人士上樓訴求為由，為有關改劃護航。

115. 馮檢基議員認為署方漠視區議會對擬議修訂的反對聲音及要求再作諮詢的意見。署方已把擬議修訂呈交城規會考慮，不論議會如何再作討論及表達意見，署方亦不會主動收回已呈交的文件。他對署方無視區議會上次通過的動議表示極度不滿。

116. 張永森先生提出以下查詢及意見：(i)了解政府正在不同區議會爭取改劃綠化地帶作住宅用途，他請署方補充其他區議會就有關擬議改劃的取態；(ii)議會及居民都理解政府正努力覓地建屋增加房屋供應，並期望政府以「依法辦事」的原則處理相關程序。現時擬議改劃的土地僅能提供約 980 個住宅單位，在整體房屋發展目標所佔比例極少。既然建議並無逼切性，政府不應在缺乏充分評估及諮詢下貿然「開快車」改劃土地；(iii)與改劃建議有關的評估及諮詢應由政府主導，署方建議居民自行提供資料或交通技術評估並不合適；(iv)質疑署方交上城規會的文件並未提供足夠及詳細的專業客觀資料。舉例來說，擬議改劃的交通評估數據並未把歌和老街及達之路交界的估算包括在內，而相關的專業假設(歌和老街及達之路交界距離發展項目較遠，運輸署認為有關項目所產生的車流量對有關路口影響並不明顯)成立與否值得商榷。若政府確信有關改劃建議對交通做成的影響有限，則應多走一步進行更深入的交通評估，以說服區議會及居民；(v)重申現時署方並未根據程序為改劃建議作充分諮詢及評估，對區議會及居民欠缺合理交代。他認為區議會應把議會的意見直接交到城規會。

117. 吳美女士表示，擬議修訂已呈交城規會，她擔心即使區議會再次透過動議表態，署方亦只會以附錄形式把有關意見交到城規會考慮，導致動議的成效有限。她建議議會直接發信予城規會，明確表達大部分議員反對有關改劃修訂的意見。

118. 甄啟榮先生表示，議會過往在討論公共屋邨的發展計劃

負責人/部門

時甚少質疑房屋署的評估及資料不充分，亦未曾反對房屋署在諮詢不足的情況下興建公屋。他認為議會不應以雙重標準要求部門依照程序諮詢改劃修訂。

119. 梁文廣先生對修訂項目C項表示反對，並同意議會應直接把反對意見交到城規會。

120. 秦寶山先生表示，以改劃長沙灣臨時哥爾夫球場用地作公屋發展用途為例，房屋署曾多次提供有關風向評估等資料。然而，現時規劃署的改劃建議並未提供足夠的評估及資料，若待改劃落實後，發展商準備建屋時才為風向評估等作研究已經太遲。他希望議會正視署方並未就修訂建議提供充分資料的問題。

121. 馮檢基議員提出以下意見：(i)規劃署就改劃建議提供足夠資料及評估讓區議會作討論乃必須程序，不應與興建公屋拉上關係；(ii)重申改變綠化地帶的用途對社區及居民影響巨大，政府須先進行充分諮詢及評估以說服受影響人士接受；(iii)對署方在與持分者達成共識前已呈交修訂建議予城規會的做法，表示強烈不滿。他認為有關修訂建議無逼切性，署方應考慮收回文件，並繼續與持分者多作溝通，凝聚共識。

122. 陳偉信先生回應表示，收納有關修訂的大綱草圖已根據《城市規劃條例》展示和刊憲，程序上已不可能收回進行修訂。公眾人士可於本年九月十八日或之前就有關修訂項目向城規會作出書面申述。

123. 黃頌良博士提出以下意見：(i)區議會作為收集及反映意見的平台，本質上難以判斷意見之間的對錯，故此遵守「依法辦事」的原則至為重要。既然有關修訂項目已進入城規程序，現階段議會應按照法定程序處理爭議；(ii)改劃綠化帶是一個重要、具爭議性且不受歡迎的建議。但在尊重法定程序的立場下，區議會應依法向政府反映意見以完成整個規劃程序，並應尊重在合乎法例要求下作出的決定。

124. 韋海英女士表示，擬議地段為深水埗區內唯一的綠化地

負責人/部門

帶。有關土地空置近 20 多年，但改劃用途的討論僅由本年三月起展開，諮詢時間明顯不足，而交通及其他評估亦未到位，為附近居民帶來不少憂慮。她希望署方繼續廣泛聽取意見。

125. 盧永文先生支持要求政府及議會「依法辦事」的意見。他表示，土地是香港珍貴的資源，社會上就善用土地的意見一直百花齊放，各方在討論有關事項前，除了需須要考慮爭取眼前的目標外，亦須考慮為將來作適度犧牲。他期望政府的政策能幫助市民擁有穩定的居所，並為下一代提供向上流及改善生活的渠道。他重申議會應依照合法程序表達意見。

126. 主席表示剛收到兩項臨時動議，第一項動議(動議 1)由陳偉明先生提出，和議人為沈少雄先生。第二項動議(動議 2)則由甄啟榮先生提出，和議人為黃頌良博士。在議會開始就動議討論前，他提出以下意見：(i)就應否以區議會名義發信予有關部門的問題，參照過去慣例，若所有出席會議的議員一致同意，議會將按照討論內容去信有關部門表達意見。然而，若會上意見不一，議會將以會議紀錄撮要方式反映意見；(ii)在署方就改劃土地用途諮詢區議會方面，根據以往的諮詢程序，規劃署會在城規會擬備有關分區計劃大綱草圖後才諮詢區議會，但有關步驟於現屆政府已有改變。現時規劃署在建議修訂分區計劃大綱核准圖時，已開始諮詢區議會及地區意見，可見政府部門已適當聽取建議並作出改善。以本次修訂項目 C 項為例，署方亦採納了早前會議的意見，把擬建單位縮減至 980 個及就交通問題提出相關改善方案；(iii)區議會一直就土地供應的討論要求政府善用土地資源，增加房屋供應以滿足區內居民的需要。是項修訂建議雖然仍存在許多未能完全釋除議會疑問的地方，但各議員在討論動議時可考慮議會就房屋供應的取態，並以「依法辦事」的態度討論有關修訂。

127. 主席請陳偉明先生介紹動議 1 的內容。

128. 陳偉明先生介紹動議 1 的內容：「本會雖然支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除議會及

負責人/部門

居民疑慮，因此本會反對有關改劃事項。」

129. 主席請甄啟榮先生介紹動議 2 的內容。

130. 甄啟榮先生介紹動議 2 的內容：「就石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28(C)項，將大窩坪延坪道北面一幅綠化備用地落實規劃作房屋發展用途一事，深水埗區議會聽取過各有關部門於現階段諮詢所提供的研究報告之後，在沒有違反一貫既定規劃準則的情況下，本會支持通過規劃署所提交有關上述諮詢的文件，以便盡快進入下階段具體細節諮詢。本會並期望有關部門必須仔細收納受影響的居民團體所提出的各種意見，包括環評及交通等方面的意見，以便在下一階段落實計劃時既能解決居民的憂慮，亦同時能滿足市民大眾對住屋的殷切需求。」

131. 吳美女士提出以下意見及查詢：(i)建議休會十分鐘以討論動議內容；(ii)請署方澄清區議會以動議形式反對有關修訂的效果。她在署方首次就修訂建議諮詢區議會時已明確反對有關修訂，然而在該次會議上議會只通過反對署方把修訂建議呈交城規會的動議，而規劃署現已把修訂建議交上城規會。有鑑於公眾諮詢期限將近(九月十八日)，她擔心若規劃署只以附錄形式夾附區議會的動議予城規會，反對的成效不大；(iii)重申希望主席就議員的反對意見直接去信城規會，以明確表達反對修訂的立場。

132. 梁有方先生提出以下意見及查詢：(i)民協曾於署方首次就規劃文件諮詢區議會時對有關修訂表示強烈反對，但當時議會主要期望署方再就評估補充資料，以作進一步討論；(ii)他認為動議 1 反對有關修訂過於溫和，並建議動議要求署方收回修訂建議；(iii)有關修訂建議的意見應直接交到城規會，請署方補充會如何處理區議會的意見；(iv)兩項動議取態相反，既然議會的意見不一致，他支持先行休會作詳細討論。

133. 鄭泳舜先生表示，區議會應以把意見反映到城規會作最終目的，他贊成議會綜合所有反對修訂的議員意見，直接交予城規會以表明立場，並建議同時以區議會動議作強烈表態。

負責人/部門

134. 陳鏡秋先生表示，區議會於上次會議曾要求署方把所有就改劃大窩坪土地用途的資料及評估匯報區議會，並反對署方在未得區議會同意下把修訂交上城規會。他認為動議1與上次通過的動議在取態上並無衝突。

135. 張永森先生認為區議會有需要直接向城規會表達意見，而表達意見的方式亦非常重要。即使議會的意見並不一致，議會仍可在表明個別議員的看法下向城規會表達整體意見。

136. 主席表示，規劃署就分區計劃大綱草圖諮詢區議會為法定程序之一。區議會作為諮詢架構，須依法表達區議會的意見，而動議是其中一種表達方式。個別議員的意見亦可以會議紀錄撮要形式轉交相關部門備悉。

137. 馮檢基議員請主席澄清以下事項：(i)若今天的動議獲得通過，是否會透過規劃署加到呈交城規會的文件中；(ii)每位議員的個別意見會否以附件形式透過規劃署交到城規會備悉。

138. 陳偉明先生表示，議會過往亦曾就政府的諮詢表態，既然有關修訂的諮詢程序已正式展開，議會所有的討論及意見均應獲得表達。他同意議會按程序作出反對規劃的表態。

139. 吳美女士表示，按照一般修訂分區計劃大綱核准圖的諮詢程序，沿用區議會慣例以書面清晰表達支持或反對意見並無問題。然而，是項修訂建議已交上城規會，議會的動議亦應直接交上城規會。她以規劃署曾無視區議會反對下仍把修訂交上城規會的做法為例，質疑透過規劃署表達意見的成效。

140. 陳偉信先生綜合回應如下：

(i) 不論以區議會名義或個人名義向城規會提出的書面申述都會被視為申述。申述者會獲城規會的邀請出席有關聆訊，若區議會決定向城規會提出申述，城規會秘書處會按規定邀請區議會派代表出席聆訊，而區議會可自行決定挑選代表的方法；

負責人/部門

(ii) 在收納有關修訂項目的大綱草圖展示和刊憲後，規劃署諮詢區議會為既定諮詢程序之一。署方會將諮詢區議會時收集的所有意見(包括通過的動議)反映在提交予城規會作申述和意見審議的城規會文件中。若區議會只是透過規劃署向城規會遞交意見，由於這並非向城規會提出的書面申述，所以將不會獲邀出席有關聆訊。

141. 梁有方先生請署方補充，就反對有關修訂建議而言，以哪一種方法申述比較有效。

142. 陳偉信先生補充回應表示，如希望出席聆訊，申述者就應以個人名義提交申述。不論議會最終選擇透過那種渠道表達意見，署方都會把是次會議所收集的意見向城規會反映。

143. 林家輝先生表示，以區議會名義獨立發表意見及把通過的動議直接交到城規會兩者並無衝突，議會應把握所有發表意見的渠道，可考慮同時採用兩項方法，讓城規會作透徹的討論及研究。他認為議會應先處理有關動議。

144. 張永森先生認同議會無須為兩項表達意見的方法作二選一的考慮及討論，並同意先行休會的建議。

145. 黃達東先生表示，由於兩項表達意見的方法並無衝突，議會無須討論採取哪一種方法。他請主席考慮休會及處理動議。

146. 李詠民先生同意休會的建議。

147. 覃德誠先生表示，據悉即使以區議會名義提出申述，城規會處理有關申述的態度及方法與處理由個別人士提出的申述無異。他不反對議會以多管齊下的方式向城規會提交意見，包括直接去信予城規會或以區議會動議提出申述，並呼籲有意見的居民一起向城規會提交書面申述。他建議主席宣布休會以作詳細討論。

負責人/部門

148. 馮檢基議員表示，議會在討論初期對表達意見的方式各有意見，既然現時的處理方向已明確及清晰，他建議主席先行休會。

149. 主席建議休會五分鐘，並在復會時處理有關動議。議員不反對有關建議。

[休會五分鐘]

150. 主席宣布復會，並表示剛收到由吳美女士提出，並由馮檢基議員和議的一項臨時動議(動議 3)。由於動議 3 的內容明確補充反對將大窩坪綠化地帶改作房屋用地的意見，他裁定動議 3 與動議 1 及 2 為平行動議。主席請吳美女士介紹動議 3 的內容。

151. 吳美女士同意主席的裁決，並介紹動議 3 的內容：「雖然深水埗區議會支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除議會及居民疑慮。因此，本會強烈反對將大窩坪綠化地帶改作房屋用地。」

152. 主席詢問是否需要記名投票。議員要求記名投票。

153. 大會先就陳偉明先生提出的動議(動議 1)表決。

154. 投票結果如下：

贊成： 郭振華、陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、林家輝、沈少雄、張永森、覃德誠、馮檢基、劉佩玉、李詠民、梁文廣、梁有方、吳　美、秦寶山、韋海英、衞煥南、黃志勇(18)

反對： 黃頌良、甄啟榮(2)

棄權： 黃達東、李祺逢、盧永文、吳貴雄(4)

總數： (24)

155. 秘書宣布投票結果，18 票贊成，2 票反對，4 票棄權。

負責人/部門

主席宣布動議 1 獲得通過。

156. 大會接著就甄啟榮先生提出的動議(動議 2)表決。

157. 投票結果如下：

贊成： 盧永文、吳貴雄、黃頌良、甄啟榮(4)

反對： 郭振華、陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、林家輝、沈少雄、張永森、覃德誠、馮檢基、劉佩玉、李詠民、梁文廣、梁有方、吳 美、秦寶山、韋海英、衞煥南、黃志勇(18)

棄權： 黃達東、李祺逢(2)

總數： (24)

158. 秘書宣布投票結果，4 票贊成，18 票反對，2 票棄權。主席宣布動議 2 不獲通過。

159. 大會接著就吳美女士提出的動議(動議 3)表決。

160. 投票結果如下：

贊成： 郭振華、陳鏡秋、陳偉明、鄭泳舜、林家輝、沈少雄、張永森、覃德誠、馮檢基、劉佩玉、李詠民、梁文廣、梁有方、吳 美、秦寶山、韋海英、衞煥南、黃志勇(18)

反對： 黃頌良、甄啟榮(2)

棄權： 黃達東、李祺逢、盧永文、吳貴雄(4)

總數： (24)

161. 秘書宣布投票結果，18 票贊成，2 票反對，4 票棄權。主席宣布動議 3 獲得通過。

162. 主席總結表示，本會重申支持增加土地供應建屋的立場，但在是次改劃建議上，本會對於政府未有回應區議會的意見表示不滿。本會要求署方及相關部門認真考慮議員的意

負責人/部門

見，並尊重議會通過的兩項臨時動議。是次會議的動議結果將交到城規會，而各議員的意見亦會以會議紀錄撮要形式一併交到城規會考慮。

(f) 強烈反對削減 914X 班次，以 914A 取代實是變相加價(深水埗區議會文件 156/14)

163. 主席歡迎運輸署、九龍巴士有限公司，以及城巴及新世界第一巴士服務有限公司的代表出席會議，並表示九龍巴士有限公司在會前已提交書面回應文件 175/14。

164. 黃志勇先生介紹文件 156/14。

165. 蔡植生先生回應如下：

(i) 現時隧巴 914X 及 914P 號線於星期一至星期六(非假期)早上的繁忙時段開出，每天分別有 3 班 914X 號線及 1 班 914P 號線，合共 4 班班次由深水埗海麗邨前往銅鑼灣及天后。

(ii) 有見近年港島東區一帶商業發展迅速，但西九龍新填海區一帶卻一直缺乏便捷的公共交通服務往來港島東，加上隧巴 914X 及 914P 號線的使用率只有約四成，故署方把有關路線納入本年度的深水埗區巴士路線發展計劃，把終點站由原來的天后延至西灣河，希望能更有效運用現有資源。

(iii) 署方於早前的交通事務委員會會議中知悉，議員並不反對把路線延長至港島東一帶，但關注車資大幅調整的情況。署方就此曾與巴士公司商討，得出修訂建議。

166. 余志明先生回應如下：

(i) 九巴曾分別於交通事務委員會及公共交通服務工作小組會議上，講解 914X 及 914P 號線的重組方案，以收集議員及委員的意見，善用現有資源。

Motions Passed at the Meeting of Sham Shui Po District Council Held on 2.9.2014

	Motion 動議	Results 結果
(1)	本會雖然支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除議會及居民疑慮，因此本會反對有關改劃事項。 Although the DC welcomed the government to increase land and housing supply as soon as possible, the DC objected to the rezoning of the "GB" for residential use as the Government had not provided objective data and detailed report regarding the environment and traffic assessments of the rezoning to address the concerns of SSPDC and the locals.	18票支持、 2票反對 4票棄權。 **通過** 18 affirmative votes, 2 dissenting vote, 4 abstention vote, **Motion Passed**
(2)	雖然深水埗區議會支持政府盡快增加土地及房屋供應，但政府仍未就大窩坪的土地改劃提供環境及交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除議會及居民疑慮。因此，本會強烈反對將大窩坪綠化地帶改作房屋用地。 Although the DC welcomed the government to increase land and housing supply as soon as possible, the DC strongly objected to the rezoning of the "GB" for residential use as the Government had not provided objective data and detailed report regarding the environment and traffic assessments of the rezoning to address the concerns of SSPDC and the locals.	18票支持、 2票反對 4票棄權。 **通過** 18 affirmative votes, 2 dissenting vote, 4 abstention vote, **Motion Passed**

Provision of Open Space and Major Community Facilities in Shek Kip Mei

Type of Facilities	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)	HKPSG Requirement (based on planned population)	Provision		Surplus/ Shortfall (against planning provision)
			Existing Provision	Planning Provision	
District Open Space	10 ha per 100,000 persons	9.87ha	20.02ha	23.96ha	14.09ha
Local Open Space	10 ha per 100,000 persons	9.87ha	13.71ha	14.91ha	5.04ha
Secondary School	1 whole-day school for 40 persons aged 12-17	118 Classrooms	370 Classrooms	370 Classrooms	252 Classrooms
Primary School	1 whole-day school for 25.5 persons aged 6-11	199 Classrooms	180 Classrooms	180 Classrooms	-19 Classrooms
Kindergarten/Nursery	26 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6	58 Classrooms	95 Classrooms	95 Classrooms	42 Classrooms
District Police Station	1 per 200,000 to 500,000 persons	0	0	0	0
Divisional Police Station	1 per 100,000 to 200,000 persons	1	1	1	0
Hospital	5.5 beds per 1,000 persons	570 beds	0 bed	0 bed	-570 beds
Specialist Clinic/Polyclinic	1 specialist clinic/polyclinic whenever a regional or district hospital is built	0	0	0	0
Clinic/Health Centre	1 per 1,000 persons	1	2	2	1
Magistracy (with 8 courtrooms)	1 per 660,000 persons	0	0	0	0
Integrated Children and Youth Services Centre	1 for 12,000 persons aged 6-24	1	2	3	2
Integrated Family Services Centre	1 for 100,000 to 150,000 persons	1	1	1	0
Library	1 district library for every 200,000 persons	1	1	1	0
Sports Centre	1 per 50,000 to 65,000 persons	1	2	2	1
Sports Ground/Sport Complex	1 per 200,000 to 250,000 persons	0	0	0	0
Swimming Pool Complex - Standard	1 complex per 287,000 persons	0	0	0	0

Provision of Open Space and Major Community Facilities in Sham Shui Po District

Type of Facilities	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG)	HKPSG Requirement (based on planned population)	Provision		Surplus/ Shortfall (against planning provision)
			Existing Provision	Planning Provision	
District Open Space	10 ha per 100,000 persons	50.42ha	52.13ha	61.92ha	11.50ha
Local Open Space	10 ha per 100,000 persons	50.42ha	50.64ha	59.16ha	8.74ha
Secondary School	1 whole-day school for 40 persons aged 12-17	709 Classrooms	814 Classrooms	844 Classrooms	135 Classrooms
Primary School	1 whole-day school for 25.5 persons aged 6-11	1074 Classrooms	820 Classrooms	988 Classrooms	-86 Classrooms
Kindergarten/Nursery	26 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6	284 Classrooms	291 Classrooms	317 Classrooms	33 Classrooms
District Police Station	1 per 200,000 to 500,000 persons	1	1	1	0
Divisional Police Station	1 per 100,000 to 200,000 persons	3	3	3	0
Hospital	5.5 beds per 1,000 persons	2914 beds	1199 beds	1459 beds	-1455 beds
Specialist Clinic/Polyclinic	1 specialist clinic/polyclinic whenever a regional or district hospital is built	2	2	2	0
Clinic/Health Centre	1 per 1,000 persons	5	4	5	0
Magistracy (with 8 courtrooms)	1 per 660,000 persons	1	0	1	0
Integrated Children and Youth Services Centre	1 for 12,000 persons aged 6-24	7	7	9	2
Integrated Family Services Centre	1 for 100,000 to 150,000 persons	3	5	5	2
Library	1 district library for every 200,000 persons	2	4	5	3
Sports Centre	1 per 50,000 to 65,000 persons	7	6	7	0
Sports Ground/Sport Complex	1 per 200,000 to 250,000 persons	2	1	2	0
Swimming Pool Complex - Standard	1 complex per 287,000 persons	1	3	3	2

Major Representation /Comment Points and Responses in respect of the Draft Shek Kip Mei OZP No. S/K4/28 (Amendment Item C)

(1) Major Representation Points and Responses

	Major Representation Points	Responses
Adverse Representations on Item C		
A. Green Belt Policy		
A1	The rezoning is not in line with criteria of the review of "Green Belt" sites ("GB" review). For Stage 1 review, it is not 'devegetated, deserted or formed green belts'. For Stage 2 review, the site is not adequately supported by existing infrastructures and facilities and is of high buffering and conservation value. The site is still vegetated and performs green belt functions.	Planning is an on-going process and the Government will continue to review zonings of different sites from time to time so as to provide land to meet the economic and development needs of Hong Kong. The Site was a former squatter area which was cleared by 1987. The existing vegetation on-site is not of high value. It is a disturbed area and situated in the context of surrounding "GB" area and the Lion Rock Country Park. It is accessible and well served by infrastructure and near existing residential development.
A2	The site is close to the Lion Rock Country Park and Eagle Nest's Nature Trail. It constitutes an integral part of the belt of green areas along the hill slopes of north Kowloon and acts as a buffer between the urban area and the country park. The rezoning is not in line with planning intention of "GB" which is primarily for conservation of the existing natural environment amid the built-up areas/at the urban fringe, to safeguard it from encroachment by urban type development, and to provide additional outlet for passive recreational activities, with presumption against development. Rezoning of the site for housing development also contravenes	The Site only occupied 4.4% and 2.4% of the "GB" zone north of Lung Cheung Road/Tai Po Road in the previous version of OZP (before rezoning) and the SSP District respectively. It is about 70m to the south of the Lion Rock Country Park from the nearest point and not connected to any walking trails. The amendment would not cause insurmountable impacts on ecological and other aspects. The Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) advises that the Convention on Biological Diversity (the Convention) Article 8 (e) on In-situ Conservation is that "Each Contracting Party shall, as far as possible and as appropriate, promote environmentally sound and

	Major Representation Points	**Responses**
	the Convention on Biological Diversity which stipulates 'promote environmentally sound and sustainable development in areas adjacent to protected areas with a view to further protection of these areas'.	sustainable development in areas adjacent to protected areas with a view to furthering protection of these areas". The Convention is an overarching international treaty which provides a comprehensive approach to the conservation of biological diversity, and sets overall goals and general obligations. The Convention has been extended to Hong Kong since 9.5.2011. Hong Kong's existing nature conservation policy and measures are generally in line with the objectives of the Convention. Existing nature conservation measures include designation of country parks, special areas, marine parks, marine reserves and conservation zonings, and implementation of conservation plans for important habitats and species etc. If the zoning amendment has duly taken into account the protection of important habitats and species of conservation importance, it is deemed to be in line with the objectives of the Convention in general. Given that the developer of the rezoning site would be required to carry out appropriate mitigation measures, including preservation or transplanting of existing trees with conservation value, or compensatory planting in accordance with the existing guidelines and tree preservation mechanism, the development proposal which comply with the relevant requirements would not be considered as contravening the objectives of the Convention. Significant adverse impacts on biodiversity are not anticipated.
A3	The Town Planning Board (TPB) has been cautious in considering rezoning applications of "GB" sites for residential development. The current rezoning sets an undesirable precedent for rezoning	Planning is an on-going process and the Government has been reviewing zonings of different sites from time to time so as to provide land to meet the economic and development needs of Hong Kong.

	Major Representation Points	**Responses**
	applications of "GB" sites for residential development and encourages major developers and private landowners to follow suit.	Land suitable for development in Hong Kong is scarce and there is a pressing need for increasing housing supply. Rezoning of "GB" sites is one of the measures of the multi-pronged approach to meet housing and other development needs. As the Site is adjacent to developed area at urban fringe and considered suitable and technically feasible for housing development, it is considered appropriate to rezone the Site for residential use to meet the housing needs of the community. The Site is adjacent to developed area at urban fringe. According to the tree survey conducted by LandsD, trees found in these sites are of common species. The Government would minimize the impacts on the environment by requiring the developer to carry out appropriate mitigation measures or compensatory planting in accordance with the existing guidelines and tree preservation mechanism. In view of the above, the subject rezoning would not set an undesirable precedent for rezoning applications of "GB" sites for residential development and encourage major developers and private landowners to follow suit since each planning application will be considered on its individual merits. Moreover, the applicants also have to demonstrate that their "GB" sites are suitable and technically feasible for rezoning to residential use.
A4	The development with a plot ratio of 2.88 is excessive. It is not in line with TPB's Guidelines on application for development within "GB" zone, which stipulates that 'an application for new development in a "GB"	The Site is rezoned for residential development with appropriate intensity, taking into account various planning, environmental and technical considerations. The development intensity of the site i.e. a maximum GFA of 58,750m^2 (equivalent

	Major Representation Points	**Responses**
	zone will only be considered in exceptional circumstances and must be justified with very strong planning grounds… a plot ratio of up to 0.4 for residential development may be permitted'. The development is incompatible with the existing low-density, low-rise residential developments nearby.	to a plot ratio of 2.88) and maximum BH of 210mPD has been formulated having regard to the need for optimizing limited land resource, local characteristics various possible impacts of the proposed development on the surrounding areas, and departmental comments on the technical feasibility (i.e. no insurmountable problems on traffic, ecological, environmental, sewerage, drainage, and water supply aspects). In formulation of the rezoning proposal, the site area and maximum GFA were subsequently reduced from 2.84 ha to 2.04 ha and 81,792m^2 to 58,750m^2 respectively so as to address the concerns of the local residents. In view of the above and the fact that the site has been rezoned from "GB" to "R(C)13", it is inappropriate to apply the TPB's Guidelines on application for development within "GB" zone to assess the development intensity of the site.
A5	Most land in Hong Kong in the past had been squatter areas due to a lack of proper housing programme. Being once a squatter area does not automatically mean that the subject green belt site can be rezoned.	The site was identified and considered suitable for rezoning for residential development during the second stage of "GB" review which considered those vegetated "GB" sites with a relatively lower buffer or conservation value and adjacent to existing transport and infrastructure facilities.
A6	The Government has extensively rezoned "GB" sites all over Hong Kong, which is an important directional change in Hong Kong's town planning policy. Nonetheless, no in-depth comprehensive consultation has been conducted. At present, the issue is dealt with on a piecemeal basis at District Council (DC) level, which is contrary to procedural justice. The pros and cons of developing "GB" zones should be reconsidered. Land	In processing the subject zoning amendment, Planning Department (PlanD) has followed the established procedures including departmental consultation, District Council (DC) consultation, TPB submission, and gazetting under the Town Planning Ordinance (TPO). Prior to the submission to MPC of the Board, the Sham Shui Po District Council (SSPDC) was consulted on the subject rezoning proposal on 4.3.2014, 29.4.2014 and 19.5.2014. The views collected were incorporated

	Major Representation Points	**Responses**
	use planning and public consultation should be carried out.	into the MPC paper to facilitate MPC's consideration of the rezoning proposal on 27.6.2014. The draft OZP incorporating the amendment was published for exhibition on 18.7.2014 for two months until 18.9.2014. After gazetting, the SSPDC was further consulted at its meeting held on 2.9.2014 on the gazetted amendment. The public have been consulted on the rezoning proposal in accordance with the provisions of the TPO. The exhibition of OZP for public inspection and the provisions for submission of representations and comments on representations form part of the statutory public consultation process under the TPO. The public and stakeholders have been given the opportunity to provide their views and counter-proposals to the zoning amendment. Besides, all representers/ commenter have been invited to the hearing to present their views under section 6B(3) of the TPO. The statutory and administrative procedures in consulting the public on the zoning amendment have been duly followed.
B. Ecological		
B1	The site is well covered with vegetation regenerated through over 20 years of natural succession after squatter clearance in 1980s. The development would result in loss of one of the few green belt areas that are well-vegetated in Sham Shui Po (SSP) and a natural habitat for birds (e.g. black kites) and mammals (e.g. monkeys and wild boars). The existing mechanism for tree removal and transplantation could not re-create an equivalent ecological value of a habitat.	The site is adjacent to developed area at urban fringe. The Site is a disturbed area and the trees found there are largely of common species which have regenerated from the former squatter cleared in the 1980s. According to the tree survey conducted by Lands Department, there are about 680 trees on site mainly of species commonly found in Hong Kong such as *Macaranga tanarius* (血桐), *Mallotus paniculatus* (白楸), *Cetlis sinensis* (朴樹), *Ficus variegata* (青果榕), *Sterculia lanceolata* (假蘋婆) and *Microcos*

	Major Representation Points	**Responses**
	Moreover, the affected wild animals may move closer to the existing nearby housing estates and disturb or threaten the health of the residents and general public including hikers in the area.	*nervosa* (布渣葉), etc. No rare specimens or Registered Old and Valuable Tree and no trees of particular value for preservation were recorded. In this regard, it is unlikely that the rezoning would result in significant ecological issues. The Government would strive to minimize the impacts on the environment by requiring the developer to carry out appropriate mitigation measures, including preservation or transplantation of existing trees with conservation value, or compensatory planting in accordance with the existing guidelines and tree preservation mechanism.
B2	The site is connected to the surrounding areas (which are close to the Lion Rock Country Park) as corridor and ecological network to allow terrestrial species to move across different parts of the area for food or refuge. The proposed development would disrupt or block movement of the wildlife in the area.	The Site is a disturbed area and situated in the context of surrounding "GB" area and the Lion Rock Country Park. As AFCD advises that the site is close to existing residential development and adjoins Yin Ping Road, the surrounding woodland areas and streams within "GB" zone and the nearby Lion Rock Country Park could still serve as suitable habitats for wildlife, the proposed residential development would unlikely disrupt or block movement of the wildlife in the area.
B3	The site and its vicinity are of important ecological value which has been underestimated. The rezoning has not considered other ecological attributes (i.e. natural streams, aquatic fauna, avifauna, mammals, and insects) aside from trees. A comprehensive ecological survey/assessment for the wildlife components and natural habitats within the site and its surroundings should be conducted.	In formulation of the rezoning proposal, the site area was subsequently reduced from 2.84 ha to 2.04 ha so as to address the concerns of the local residents on the potential impacts on the natural streams and the artificial slopes north of Dynasty Heights nearby. The natural streams have been excluded from the Site, thereby minimizing the disturbance to natural habitat. The 'seasonal stream' as reported by some representers is in fact a small ephemeral water course, and no water course was observed during the dry season. There is no evidence that the 'seasonal stream' is an

	Major Representation Points	Responses
		important habitat. There is no evidence that the 'seasonal stream' is an important habitat. As such, a comprehensive ecological survey/assessment for the wildlife components and natural habitats would not be essential.
B4	There is a 'seasonal stream' across the site and a pool nearby with rare species (including Lesser Spiny Frog and Big-headed Frog, and Mountain Crab) as well as a wide variety of other species (including butterfly and dragonfly) found. The 'seasonal stream' is the breeding ground of many aquatic organisms. The proposed development would cause irreversible ecological loss of this natural habitat.	The 'seasonal stream' as reported by some representers is in fact a small ephemeral water course, and no water course was observed during the dry season. There is no evidence that the 'seasonal stream' is an important habitat. There is no evidence that the 'seasonal stream' reported by some representers is an important habitat. AFCD advises that the reported Lesser Spiny Frog is listed as "Vulnerable" under the International Union for Conservation of Nature (IUCN) Red List; while the Big-headed Frog and Mountain Crab are listed as "Least Concern". The two frog species, which are commonly found in several protected areas, are recorded in the said 'seasonal stream' on site. Verification of the presence of species of conservation interest within the Site and translocation of such species (if identified) under the supervision of AFCD will be arranged before the commencement of the site formation works. Furthermore, the Site is close to existing residential development and adjoins Yin Ping Road, the surrounding woodland areas within "GB" zone and the nearby Lion Rock Country Park could still serve as suitable habitats for wildlife. The rezoning of the Site would unlikely result in significant ecological impacts.

	Major Representation Points	**Responses**
C. Environment		
C1	Green belt can act as 'green lung', improve air and landscape quality and mitigate urban heat island effect. The proposed development resulting in a loss of green belt would bring negative impacts on living environment, quality of life and health of local residents and population in SSP where the air quality has already been poor. Instead, the Government should provide more green belt sites and improve air quality.	The Site occupied 4.4% of the "GB" zones north of Lung Cheung Road on the OZP before rezoning. LandsD has conducted a tree survey to ascertain the number of trees and those required to be preserved. The Government will require the developer to preserve, transplant or replant trees according to established greening guidelines and tree preservation mechanisms to minimize the impact to the natural environment. If tree preservation cannot be fully possible, the developer will be required to adopt proper greening measures such as theme planting, vertical planting, rooftop planting, etc. to compensate for the original greening effect.
C2	As the site comprises steep slopes, additional areas outside the site will be affected for site formation and slope stabilization works. There will be further loss of trees and reduced distance of the proposed development from the nearby country park, resulting in greater environmental impacts.	It is not necessary for the slope/site formation works involved in the proposed development to be extended outside the Site and encroaching upon the surrounding areas. Based on a revised development scheme worked out by the PlanD in consultation with relevant departments, the associated slope / site formation works can be contained within the Site as far as practicable and the proposed residential development would not cause further loss of trees (**Plan H-8**). Tree preservation and landscaping provisions will be stipulated in the land sale conditions to mitigate impacts.
C3	Broken pieces of asbestos shingles were found within the site and its surroundings. There is concern that these asbestos materials and any contaminated materials would be haphazardly disposed or untreated and this may significantly affect both the site and its surroundings.	In response to the potential land contamination issues raised by some SSPDC Members and a representer, the Environmental Protection Department (EPD) advises that contamination assessment is required to be carried out later to ascertain any land contamination issues and any required decontamination works shall be completed before commencement of any building

	Major Representation Points	**Responses**
		works. As for the handling and removal of asbestos containing materials, they are subject to control under the Air Pollution Control Ordinance.
C4	There will be adverse environmental impacts and nuisances (noise, dirt, surface runoff, ecological, pest etc.) to the surrounding areas during the construction period.	EPD advises that the short-term environmental impacts such as dust, construction noise and construction site runoff, etc. arising during the construction period of the development are subject to control under various pollution control ordinances including the Air Pollution Control Ordinance, Noise Control Ordinance and Water Pollution Control Ordinance, etc. The future developer shall ensure that proper pollution control measures are implemented to control the construction phase environmental impacts of the development within the established standards and criteria. Food and Environmental Hygiene Department (FEHD) advises that the future developer is required to take mitigating measures to control/minimize any potential adverse environmental impacts and nuisances in coping with relevant legislations during the construction period. During the construction period, FEHD will take appropriate actions on environmental hygiene as necessary according to relevant legislations
D. Traffic		
D1	The existing traffic capacity of the road network in Tai Wo Ping particularly at the two critical junctions of Nam Cheong Street/Cornwall Street and Yin Ping Road/Lung Ping Road are close to saturation. The local residents have already been suffering from traffic congestions. The proposed development with substantial	Transport Department (TD) advises that the proposed development will not cause insurmountable traffic impacts to the existing road network. The traffic capacities at the two major junctions in vicinity of the site (i.e. junction at Yin Ping Road and Lung Ping Road and junction at Nam Cheong Street and Cornwall Street have not been saturated at present. Assessment has been

	Major Representation Points	**Responses**
	increase in flat number and population will further aggravate the traffic conditions and is thus unacceptable. It would also have traffic impacts on other roads / junctions such as Lung Ping Road exiting Lung Cheung Road and junction at Cornwall Street/Tat Chee Avenue.	carried out and the result indicates that the junction at Yin Ping Road and Lung Ping Road is adequate to meet the traffic demand up to 2029. For the junction at Nam Cheong Street and Cornwall Street, a junction improvement work is being designed and the junction will be able to meet the traffic demand up to 2029 after the implementation of the junction improvement works prior to the completion of the Pak Tin Estate Redevelopment. Based on an assumed flat number of 980, about 115 parking spaces are required in accordance with the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG). The additional traffic flow of the proposed development will be about 98 passenger car units/hour (pcu/h) in 2-way at peak hours. The trip generation and attraction would have insignificant impact on the existing road network, even taking into account the concurrent developments in the area such as the two housing sites north of Lung Cheung Road and Pak Tin Estate Redevelopment. Road improvement works/ traffic arrangement specifically to cater for the proposed development would not be necessary.
D2	The proposed development and concurrent housing developments in the surrounding areas (including two housing sites north of Lung Cheung Road and Pak Tin Estate Redevelopment) would have cumulative adverse traffic impacts.	The proposed development and concurrent housing developments (including two housing sites north of Lung Cheung Road and Pak Tin Estate Redevelopment) have been taken into account in the assessment and the result indicates that the additional traffic flow would not cause insurmountable traffic impact to the road network in the vicinity.

	Major Representation Points	**Responses**
D3	The proposed development will increase traffic flows along Lung Ping Road exiting to Lung Cheung Road. This defeats the purpose of providing infrastructure works for the two housing sites north of Lung Cheung Road to avoid additional traffic passing through the Beacon Heights neighbourhood and thus implies a waste of public money.	TD advises that the traffic flow will be along Yin Ping Road which is the most direct and convenient route to Lung Cheung Road for the proposed residential development. Civil Engineering and Development Department (CEDD) advises that as documented in the approved Public Works Subcommittee paper (PWSC(2012-13)50) 'Infrastructure Works for Housing Sites adjacent to Lung Ping Road at Tai Wo Ping, Shek Kip Mei', the proposed road scheme will provide direct and convenient access to Lung Cheung Road for the two housing sites north of Lung Cheung Road, thereby saving travelling time in addition to minimizing the traffic and environmental impacts on the nearby residential areas (including Beacon Heights).
D4	The traffic data provided by the Government (e.g. reserved capacity and design flow capacity) are misleading and incomplete. The assumptions and methodology adopted in the assessment by the Government are unrealistic (e.g. parking space provision, traffic demand) or incomprehensive (e.g. no assessment based on level of service).	TD considers that traffic assessment carried out for the concerned junctions is adequate in reflecting the actual and future traffic situation in the concerned area.
E. Slope Safety		
E1	There are many boulders on the slopes of Tai Wo Ping and there were previous incidents of collapses at the slope behind Dynasty Heights. Slope instability and proximity of the site to housing estates nearby pose possible risks to life and property of the existing residents there and technical difficulties in construction.	Geotechnical Engineering Office (GEO), CEDD advises that since the site does not adjoin the artificial slopes behind Dynasty Heights, and its slope works can be contained within the site, the proposed residential development would not affect Dynasty Heights or its artificial slopes maintained by them. Moreover, In view of the existing engineering technology, GEO, CEDD advises that

	Major Representation Points	**Responses**
	Extensive slope works of at the site would also affect the slopes behind Dynasty Heights the additional maintenance cost of which will be borne by the Dynasty Heights residents.	the possible landslide mitigation measures and site formation works involved in the proposed development are technically feasible. The Buildings Ordinance and related legislation stipulate that, before works commencement, the developer is required to submit the natural terrain hazard mitigation measures and the design of site formation works associated with the proposed development for the approval of the Building Authority and comply with all statutory requirements, safety and other relevant standards, so that adjoining slopes and structures will not be adversely affected.
E2	Safety of the resident is at stake by relying on the future developer instead of the Government to provide mitigation measures and address the technical problems on the slope safety issue.	Please refer to Response to E1 above. Building Department advises that under Practice Note for Authorised Persons, Registered Structural Engineers and Registered Geotechnical Engineers APP-128, geotechnical assessment should be conducted at an early stage to identify any fundamental geotechnical constraints and to adequately assess the geotechnical feasibility of the project.
F. Loss of Landscape and Recreation Outlet		
F1	The proposed development would affect many trees and involve loss of greenery. This is contrary to the Government's policy to promote greening in Hong Kong.	Please refer to Response to C1 above.
F2	The proposed development would result in a loss of a recreational outlet for local residents and a hiking place for the public. However, it would not bring any benefits to	As the site is without footpath or hiking trail, and natural streams have been excluded from the site as far as possible, the proposed residential development would not result in a loss of a

	Major Representation Points	Responses
	the residents nearby.	recreational outlet for local residents or a hiking place for the public.
G. Housing Demand & Supply		
G1	The shortage of housing supply may not be a long-term phenomenon. There is no urgent need to rezone the green belt site for increasing housing supply.	As announced in the Long Term Housing Strategy December 2014 and 2015 Policy Address, based on the latest projections, the Government has adopted a total housing supply target of 480,000 units for the ten-year period from 2015-16 to 2024-25, with a 60:40 public-private split in new housing production. To achieve this, the Government will continue to adopt a multi-prolonged approach to increase land supply in the short, medium and long term, through the continued and systematic implementation of a series of measures, including the optimal use of developed land as far as practicable and identification of new land for development.
G2	The proposed residential development will entail high development costs and is likely for luxurious housing instead of affordable housing and hence unable to ease the pressure on housing supply for the general public.	In the 60:40 public-private split in new housing production, private residential sites with different density zones should be identified to meet the various demands. The Site with a maximum GFA of 58,750m^2 can help meet the demand for low density private residential housing by providing about 980 flats.
G3	The Government should use other means to increase housing land supply, e.g. better utilization of developed sites and brownfield sites, redevelopment of industrial buildings, rezoning of abandoned farmland, urban renewal, utilization of vacant public housing units, limited reclamation, etc., as well as search for other housing sites in other districts. Alternative housing sites in SSP such as Tai Hang Sai Estate, Chak On	In order to achieve the housing target, the Government will continue to adopt a multi-prolonged approach to increase land supply in the short, medium and long term, through the continued and systematic implementation of a series of measures, including the optimal use of developed land as far as practicable and identification of new land for development. The alternative housing sites suggested by the

	Major Representation Points	**Responses**
	Estate, Shek Kip Mei Estate, the vacant Sam Shui Natives Association Tong Yun Kai School and St. Francis of Assisi's Caritas School sites, the Cheung Sha Wan Temporary Wholesale Poultry Market, etc. should be considered.	representers are either existing/planned housing developments/redevelopments or sites with planned uses (e.g. Cheung Sha Wan Temporary Wholesale Poultry Market is planned for open space and school use after relocation). The Education Bureau (EDB) advises that the ex-Sam Shui Natives Association Tong Yun Kai School premises and ex-St. Francis of Assissi's Caritas School premises have already been planned for other uses, therefore these two sites are not available for residential housing development.
H. Development and Infrastructure Capacity		
H1	The SSP district is overcrowded and its population will further increase substantially with the completion of various housing developments in the district (e.g. North West Kowloon Reclamation Sites 2 and 6, development above Nam Cheong Station, urban renewal projects) in future. The district has approached its development limit, with inadequate facilities and infrastructure capacity. The Government should avoid further deprive SSP of scarce green space.	The proposed residential development would not result in any adverse impacts on infrastructural capacity and provision of open space and Government, institution and community (GIC) facilities in the area. Concerned departments including TD, Water Supplies Department (WSD) and CEDD have no adverse comments on the proposed development. The Drainage Services Department (DSD) advises that the requirement of a drainage impact assessment could be incorporated in the relevant land/lease conditions for the Site. For the provision of public open space, a total of about 19.74 ha of open space is required in Shek Kip Mei in accordance with HKPSG. Total planned open space provision in the area is about 38.87 ha. There is thus sufficient existing and planned open space provision in the area to meet the requirements as stipulated in the HKPSG. Regarding GIC facilities, except 19 primary school classrooms and 570 hospital beds, there is no other deficit in major community facilities in the area.

Major Representation Points		Responses
		As provision of hospital beds is on a regional basis, there is no need to provide these GIC facilities at the Site. The shortfall in primary school classrooms is minor and the EDB has no comment on the amendment.
H2	There is inadequate infrastructure to support the proposed housing development.	Please refer to Response to H1 above.
I. Insufficient Information / Assessment		
	The information released on various technical assessments (traffic, ecological, environmental, geotechnical, air ventilation, landscape, etc.) was incomprehensive and incomplete. Many important considerations (e.g. living organisms within the site and traffic flow/data, etc.) have not been mentioned. Reliance on the future developer to conduct detailed technical assessments and recommend mitigation measures is not proper. The Government should submit detailed impact assessments, including ecological, environmental and traffic aspects as well as tree preservation proposal to the TPB.	The relevant Government departments, including AFCD, TD, EPD, WSD, CEDD, DSD, etc. have examined and evaluated the possible impacts of the proposed residential development at the Site and conclude that no significant and insurmountable impacts will be resulted. A summary of their evaluation on the impacts of the rezoning of the Site is attached at **Annex X.**
J. Public Consultation Procedure		
J1	Public consultation has not been conducted under normal procedures. The Government put the subject site into Land Sale List 2014/15 without any public consultation. Subsequent consultations were carried out in haste without providing adequate	In processing the subject zoning amendment, PlanD has followed the established procedures including departmental consultation, DC consultation, TPB submission, and gazetting under the TPO. Prior to the submission to MPC of the Board, the SSPDC was consulted on 4.3.2014,

	Major Representation Points	**Responses**
	information. The practice of rezoning the site first without actual assessments and then proposing the measures required to mitigate the impacts of the rezoning is taking the branch for the root and sets a bad precedent.	29.4.2014 and 19.5.2014. The views collected have been incorporated into the MPC paper to facilitate MPC's consideration of the rezoning proposal on 27.6.2014. The zoning amendment was published for exhibition on 18.7.2014 for two months until 18.9.2014. After gazetting, SSPDC was further consulted at its meeting held on 2.9.2014 on the gazetted amendment. The public have been consulted on the rezoning proposal in accordance with the provisions of the TPO. The exhibition of OZP for public inspection and the provisions for submission of representations and comments on representations form part of the statutory public consultation process under the TPO. The public and stakeholders have been given the opportunity to provide their views and counter-proposals to the zoning amendment. Besides, all representers/ commenter have been invited to the meeting to present their views under section 6B(3) of the TPO. The statutory and administrative procedures in consulting the public on the zoning amendment have been duly followed.
J2	In taking forward the rezoning as an amendment to the OZP, the Government has not respected the opinion of the SSP District Council (SSPDC) that the Government cannot submit the rezoning proposal for TPB's consideration without sufficient information provided and the SSPDC's motions of opposing the rezoning.	Please refer to Responses to I and J1 above.

Major Representation Points		**Responses**
Representers' Proposals		
P1	Preserve the former "GB" zone and provide enhancement such as developing it into a large park and improving it and the adjoining stream as a place for hiking / recreation for the public	Rezoning of the site for residential use is considered suitable in view of the pressing need for increasing housing supply, relatively less buffering effect and lower conservation value and proximity to existing urbanized development and infrastructure of the site, no insurmountable adverse impacts of the housing development, etc. as stated in the responses to the representations above. As there is surplus existing and planned open space provision in Shek Kip Mei (14.09 ha district open space (DO) and 5.04 ha local open space (LO) respectively) and SSP (11.5 ha DO and 8.74 ha LO respectively), replacement of the proposed residential development by a large park is not justified.
P2	Rezone to "Country Park"	Designation of Country Park is under the jurisdiction of the Country and Marine Parks authority governed by the Country Parks Ordinance (Cap. 208) which is outside the purview of the Board. AFCD advises that there is no plan to designate the site as Country Park.

Commenter's Grounds		
	Major Comment Points	**Responses**
Q1	Opposes to Amendment Item C and proposes to preserve the "GB" zone.	Please refer to response to P1 above
Q2	The large amount of representations objecting to Item C indicates that people do not agree to rezone "GB" for housing development.	In processing the zoning amendment, the Government has followed the established procedures including departmental consultation, DC consultation, TPB submission, and gazetting under the TPO. Upon gazetting of the OZP, the public have been consulted on rezoning proposal in accordance with the provisions of the TPO and all representers/ commenter have been invited to the meeting to present their views under section 6B(3) of the TPO. Please refer to responses to J1 above.
Q3	SSPDC has expressed concern on the inadequacy of information and passed motions objecting the rezoning.	Please refer to responses to J1and J2 above.
Q4	The grounds submitted by the different representers are sufficient, covering aspects on environmental (tree preservation and buffer for country park), planning consistency, public living space, use of alternative land for housing supply.	Please refer to responses to representations objecting to Amendment Item C above.
Q5	The TPB should reject the amendment item to force the Government to reflect on the planning policy.	Rejecting the amendment item is not supported in view of the pressing need for increasing housing supply, relatively less buffering effect and lower conservation value and proximity to existing urbanized development and infrastructure of the site, no insurmountable adverse impacts of the housing development, etc. as stated in the responses to the representations above.

(2) Grounds, Proposals and Responses of Respective Representations and Comment

Adverse Representations (**R2 to R405 and R407 to R5110**)

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R2	A2,A6
R3	C1,F1
R4	B1,C1,D1,E1,F1,F2
R5	C1,D1,E1,G2,G3
R6 - R10	B1,B2,B4,I
R11	B2,B4,D1
R12	B1,B2,C1,G1
R13	B1,B2
R14 - R15	B1,B2,B4
R16	B1,B4
R17	B1,B2,C1,G1
R18	C1,D1
R19	D1,D2,I
R20	A2,A4,B2
R21	I,J1,J2
R22	I,J1,J2
R23	A1,B2,B4,G2,I
R24	A3,B4
R25	B1,B2,B4,I
R26	A1,A6,B1,B2,C1,G2,I
R27	B1,B2,B4,I
R28	C1,C4,F2
R29	C1,D1,E1,E2,J1
R30	F2,J1
R31	A2,C1,J1
R32	A3,C1,F1
R33	F1,G2
R34	C1,D1,E1,E2,J1
R35	F2,J1
R36	D1
R37	B2
R38	C1,D1
R39	C1,D1
R40	F2
R41	*
R42	B1,F1
R43	C1
R44	C1
R45	B1,C1
R46	B1,C4,D1
R47	B1,F1
R48	D1
R49	B1,C4
R50	B1,D1
R51	F2
R52	A4
R53	D1
R54	B1,F2
R55	C1,C4,G2
R56 - R59	*
R60	G2
R61	B1
R62	B1,E1
R63	B1,B4
R64	D1,H1
R65	B1,B4
R66	B1,B2
R67	B1,B4
R68	D1,H1
R69	B1,B2
R70	B2,B4,C1,F1,I,J1,J2
R71	B1,C1,D1
R72	B1,C1,D1
R73	B1,B2
R74	C1
R75	E1
R76	B1
R77	B2,C1
R78	D1
R79	B1,C1,C4,D1,E1,F2
R80	B2,C1
R81	B2
R82	B2,C1
R83	D1
R84	B1
R85	B1
R86	D1,H1
R87	*
R88	B1
R89	B1,C1,D1
R90	*
R91	C1
R92	A2,F2
R93	D3
R94	D1
R95	F2
R96	*
R97	A5
R98	F2
R99	B1
R100	D1,F1
R101	C1,J1
R102	C1
R103	G3
R104	C1
R105	D1,G2
R106	B2
R107	B1
R108	D1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R109	B1,B2
R110	B2,C2,E1
R111	A1,G2
R112	A5,B1,F1
R113	*
R114	B2,C2,D1
R115	B1,G2
R116	D1
R117	D1
R118	B1,C1
R119	D1,F1
R120	D1
R121	D1
R122	B1
R123	D1,F2
R124	B2,C2,D1
R125	*
R126	D1
R127	D1
R128	A2,B2,I,J1
R129	B2
R130	A2,B1
R131	B1
R132	A2,C1
R133	C1,D1,F1
R134	D1,F1
R135	C1,D1,F1
R136	D1
R137	C1,D1
R138	A2
R139	F1,F2
R140	C1
R141	J2
R142	C1
R143	B1,C1
R144	G2

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R145	D1
R146	D1,D2
R147	B1,C1,D1
R148	B1,C1,D1
R149	B1,C1
R150	B1,D1
R151	*
R152	A2
R153	D1
R154	A2,C1
R155	A2
R156	A2,B1,B2
R157	B1
R158	A2,C1
R159	J1
R160	F1
R161	A2,B1,F2,J1
R162	B1,C1
R163	C4,D1,G3
R164	C4,D1,F2
R165	B1,C4,D1,E1
R166	D1
R167	D1
R168	D1,E1,F2
R169	C1,D1
R170	B1,C1,D1
R171	B1,C1,D1
R172	C1,D1
R173	B1,C2,D1
R174	F2,J1
R175	B1,C1,D1,F2
R176	B1,C1,D1
R177	C1
R178	A2
R179	A2
R180	B1,D1,D2

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R181	A2,B1,D1
R182	B1,I
R183	D1
R184	B1,C1
R185	B4,C4
R186	B1,C4,F2
R187	B1
R188	C2
R189	H1
R190	A2,B1
R191	A2,C1,D1
R192	D1
R193	D1
R194	D1,G2,J1
R195	D2
R196	H1,H2
R197	G2
R198	B1
R199	D1
R200	B1,C1,J1
R201	A2,D1,H1
R202	C1
R203	C1
R204	C1
R205	C4,D1
R206	A2
R207	A4,H1
R208	A2
R209	A2
R210	D1
R211	B1
R212	A3,I,J1
R213	D1
R214	F1
R215	B1
R216	F1,I,J1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R217	C1,F2,H1
R218	A1
R219	A2,A4
R220	F2,J1
R221	D1
R222	A2,C1,F2
R223	D1,D2
R224	B1
R225	A2,C1
R226	B1
R227	A2
R228	A6,B1,G2
R229	B1,F2
R230	B1,C1,I
R231	B1,C1,D1,I
R232	B1,C1,J1
R233	A2
R234	E1,I
R235	A3,C1
R236	C2
R237	D1
R238	A2,B1
R239	A2
R240	B4,C4
R241	E1
R242	D1
R243	A2,B1
R244	D1,G3,J1
R245	J2
R246	A2,C4
R247	A2
R248	A2
R249	C1
R250	C4
R251	B1
R252	D1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R253	C1
R254	B1
R255	C1,G1
R256	C1,I,J1
R257	A2,B1,C4
R258	D1
R259	B1,C1,F1
R260	B1
R261	B1
R262	D1
R263	B1,C1
R264	A2,A3,B1
R265	D2
R266	C1
R267	D1
R268	A2,B1,C1
R269	D1
R270	A2,C1,F2
R271	B1,J1
R272	C1,D1
R273	B1,G2
R274	B1,B2
R275	B1,C1
R276	C1
R277	D1
R278	B1,D1,F1
R279	E1,F2
R280	C1
R281	G2,I
R282	B1
R283	D1
R284	
R285	C1
R286	C1
R287	B1,C4
R288	D1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R289	B1
R290	E1
R291	A2
R292	B2,F2
R293	A2,B1,C1
R294	D1,J1
R295	B1,E1,E2
R296	B3,I
R297	B1,F2
R298	C1,D1,E2
R299	D1
R300	I
R301	C4
R302	F1
R303	*
R304	B1
R305	B1,G2
R306	C1,D1
R307	A2,P1
R308	B1,D1,P1
R309	G2,G3,H1,P1
R310	D1,P1
R311	C2,P1
R312	D1,I
R313	D1,H2
R314	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2,H1,I,J1,J2
R315	B1,C1,D1,F1,P1
R316	C4,D1,F1,H1
R317	C1,G2,P1
R318	A1,A2,A3,A5,A6,B1,B2,B3,B4,C1,C2,C4,D1,D2,E1,E2,F2,G3,H2,I,J1,J2,P1
R319	A1,A2,B1,B2,B3,B4
R320	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R321	A1,A2,A6,B4,F1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R322 - R323	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R324	C1,P1
R325	A3,I,J1,P1
R326	D1,P1
R327	A1,A2,B1,B2,B3,B4,C3,C4, I
R328	B1,B4,C1,F2,G2,G3,I,J1,J2
R329	A1,A6,B1,C1,E1,I,J1,J2
R330	D1,P1
R331 - R335	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R336	A1,A2,A6,F1,I,J2
R337 - R339	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R340	B1,B2,B3,B4,C1,F2,G2,G3
R341 - R350	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R351	A2,B1,B2,B3,B4,C4,P1
R352	I,J1,P1
R353	A1,A2,A6,B3,B4
R354	A2,A6,B2,B3,B4,I,P1
R355 - R357	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R358	A2,B4,F1,G2
R359	B1,D1,I
R360	C1,D1
R361	B1,C4,D1
R362	A1,A2
R363	B1,C1,E1,F1,H1,J2
R364	G3,J1
R365	G2,G3,H1
R366	B1,C4,D1,P1
R367	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R368	A3,B1,C4,D1,P1
R369	A2,F2,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R370	C1
R371	A3,C1,G3,P1
R372	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R373	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R374	A2,B3,B4,F2,P1
R375	A2,B1,B3,B4,F2,P1
R376	A2,B1,B2,B4,C1,I,J1,P1
R377	A2,B1,P1
R378 - R379	A4,B1,C1,D1,F2,I
R380	C1,F2,G3,P1
R381	B1,C4,D1,P1
R382	B1,C1,P1
R383	C1,F2,P1
R384	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R385	B1,D1,E1,P1
R386	C1,P1
R387	D1,P1
R388	D1,P1
R389	D1,J1,P1
R390	C1,P1
R391	C1,P1
R392	A2,B1,C1,F1,P1
R393	A2,A3,B1,C1,G2,I,J1,P1
R394	B1,F2,G2,G3,J1,P1
R395	B1,C1,F1,F2,G2,G3,J1
R396	B1,F1,I,J1,P1
R397	B1,C1,I
R398	B1,C1,P1
R399	D1,P1
R400	C1,P1
R401	C4,F1,P1
R402	B1,B2,F2,P1
R403	A2,B1,P1
R404	A2,F1,P1
R405	A2,B1,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R407	F1,P1
R408	B1,F2
R409	A2,F2
R410	B1,B2,D1
R411	C1,F2,P1
R412	D1,P1
R413	B1,C1,F1,F2,P1
R414	D1,P1
R415	A2,B1
R416	E1,P1
R417	C1
R418	D1
R419	D1
R420	B1,P1
R421	F1
R422	G2,P1
R423	G2,G3
R424	A2,B1,P1
R425	C1
R426	F1,G3,P1
R427	B1,C1,P1
R428 - R435	D2,P1
R436	D1,D2,P1
R437 - R440	D2,P1
R441 - R452	B1,P1
R453 - R478	D1,P1
R479 - R487	B1,P1
R488 - R498	A2,F2,P1
R499	A2,D1,F2,P1
R500 -	A2,F2,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R502	
R503 - R518	C2,P1
R519 - R529	D1,P1
R530 - R543	C1,P1
R544 - R562	A2,C4,P1
R563 - R581	C4,P1
R582	C4,D1,P1
R583 - R594	B1,P1
R584	B1,P1
R585	B1,P1
R586	B1,P1
R587	B1,P1
R588	B1,P1
R589	B1,P1
R590	B1,P1
R591	B1,P1
R592	B1,P1
R593	B1,P1
R594	B1,P1
R595 - R611	D1,D2,P1
R612	D1,P1
R613 - R614	D1,D2,P1
R614	D1,D2,P1
R615 - R624	D1,P1
R625 - R633	B1,P1
R634	A2,G3,P1
R635	B4,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R636	F2,P1
R637	C2,P1
R638	D1,P1
R639	B1,C1,P1
R640	A2,C1,P1
R641	A2,P1
R642	A2,B1,P1
R643	J1,P1
R644	A2,P1
R645	D1,P1
R646	B1,P1
R647	C1,P1
R648	A2,P1
R649	A2,F1,P1
R650	C1,H1,P1
R651	D1,P1
R652	E1,P1
R653	C1,P1
R654	A2,F1,P1
R655	A2,P1
R656	F1,P1
R657 - R659	D1,P1
R660	C1,P1
R661	B1,P1
R662	D3,G2,P1
R663	C1,P1
R664	G3
R665	B1,P1
R666	B1,E1,P1
R667	A2,P1
R668	A2,C1,P1
R669	A2,C1,P1
R670	B1,F1,F2,P1
R671	F1,G3
R672	B1,F1,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R673	A2,F1,P1
R674	B1,C1,H1,P1
R675	B1,P1
R676	D1,P1
R677	B1,P1
R678	A2,P1
R679	B1,C1,P1
R680	D2,P1
R681	A2,F1,P1
R682	A2,P1
R683	A3,F2,P1
R684	A2,G2,P1
R685	C1,P1
R686	A2,P1
R687	B1,B4,E1,P1
R688	B1,E1,P1
R689	B4,P1
R690	P1
R691	J1,J2,P1
R692	A2,B1,F1,P1
R693	A3,G2,J1,P1
R694	G2,P1
R695	D1,P1
R696	J1,J2,P1
R697	A2,B1,P1
R698	A2,B1,P1
R699	B1,P1
R700	A2,B1,P1
R701	D1,P1
R702	F2,P1
R703 - R1721	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2, H1,I,J1,J2
R1722 - R1784	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R1785 - R1787	A2,B1,C4,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R1786	A2,B1,C4,P1
R1787	A2,B1,C4,P1
R1788 - R1835	A3,I,J1,P1
R1836 - R1843	C1,P1
R1844 - R1859	A2,F2,P1
R1860 - R1866	D1,P1
R1867 - R4197	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2, H1,I,J1,J2
R4198	A3,I,J1,P1
R4199 - R4221	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2, H1,I,J1,J2
R4222 - R4249	A3,B2,C1,D1,F2,G2,J2
R4250	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2, H1,I,J1,J2
R4251 - R4296	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R4297	A3,D1,I,J1,P1
R4298 - R4302	A2,A3,A5,A6,B1,C1,F1,F2, H1,I,J1,J2
R4303	A1,A2,A3,B1,B4,C1,D2,G2 ,G3,H1,J1,P1
R4304	A1,B1,B4,C1,G2,P1
R4305	A1,B1,F1,G2,G3,P1
R4306	B1,P1
R4307 - R4309	A1,A2,A3,B1,C1,C4,D1,F2, G2,G3,H1,I,J1,J2
R4310	A1,A2,A6,B4,C1,F1,G2
R4311	B1,C1,C4,D1,F1,F2,G2,G3, P1
R4312	A2,A3,B1,C1,G3,H1,J1
R4313	A2,B1,B4,C1,C4,D1,D2,E1, P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R4314	C1,F2,G3,J2
R4315	B1,G3,P1
R4316	B1,C1,D1,P1
R4317	B1,C1
R4318	A2,B1,C1,E1,F1,G2,H1,I,J1 ,J2,P1
R4319	A2,C1,G3,P1
R4320	A2,B1,P1
R4321	B1,P1
R4322	B1,D1,G3,P1
R4323	G3,I,P1
R4324	G2,G3
R4325 - R4349	G2,H1,P1
R4350	B1,B4,D1,G2,G3,P1
R4351 - R4368	B1,G3,P1
R4369 - R4370	C1,G3,P1
R4370	C1,G3,P1
R4371	B1,G3,P1
R4372	B1,C1,F2,G3,P1
R4373	C1,F2,P1
R4374	A2,B1,P1
R4375	B1,F1,G3,P1
R4376	G3,P1
R4377	B1,C1,P1
R4378	B1,F1,P1
R4379	B1,C1,F1,P1
R4380	A2,B1,P1
R4381	A2,B1,P1
R4382	B1,B4,C1,D1,D2,D3,G2,G3 ,H2,J2,P1
R4383	G3,I,P1
R4384	A2,F1,P1
R4385	C1,F1,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R4386	A2,G3,P1
R4387	B1,C1,P1
R4388	C1,F1,P1
R4389	A2,P1
R4390	A2,G3,P1
R4391	B1,F1,G3,P1
R4392	I,P1
R4393	B1,C1
R4394	B1,E1,P1
R4395	B1,F1,G3,P1
R4396	B1,C1,F1,P1
R4397	B1,B4,C1,P1
R4398	C1,P1
R4399	B1,F1,G3,P1
R4400 - R4829	A1,A2,A3,B1,C1,C4,D1,F2, G2,G3,H1,I,J1,J2
R4830 - R4833	A2,A3,F2,I,J1,P1
R4834 - R4838	A2,B1,C1,H1
R4839 - R4841	D1,I,J1,J2,P1
R4842	G1,G2,G3,P1
R4843 - R4846	D1,I,J1,J2,P1
R4847 - R4850	G1,G2,G3,P1
R4851 - R4861	A1,A2,A6,F1,I,J2
R4862 - R4885	I,J1,J2,P1
R4886 - R4914	F1
R4915 - R4926	A1,A2,A3,B1,C1,C4,D1,F2, G2,G3,H1,I,J1,J2
R4927 - R4928	A1,A2,A6,F1,I,J2

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R4929	B1,C1,C4,D1,F1,F2,G3,H1, P1
R4930	B1,C2,C4,D1,G2,G3,P1
R4931 - R4933	A1,A2,A3,B1,C1,C4,D1,F2, G2,G3,H1,I,J1,J2
R4934	A3,I,J1,P1
R4935	A2,F2,P1
R4936	A3,I,J1,P1
R4937	C1,F1,G3,J2,P1
R4938	G2,G3,P1
R4939	A2,B1,B3,C1,F2
R4940	B1,D1,F1,G3,I
R4941 - R4942	C1,D1,G3,I
R4942	C1,D1,G3,I
R4943	B1,G3
R4944	B1,G3,H2
R4945	A2,G3,P1
R4946	A2,B1,G3
R4947	G2,G3
R4948	C1,D1,E1,F1,G2,G3
R4949	B1,G3
R4950	B1,G2,P1
R4951	B1,G3
R4952	G2,G3,P1
R4953	G2,P1
R4954	A2,P1
R4955	A2,C4,F1,F2,H1,P1
R4956	C1,H1,P1
R4957	D2,P1
R4958	F2,G3
R4959	G3,P1
R4960	C1,G3,P1
R4961	F2,P1
R4962	C1
R4963	D3,P1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R4964 - R4969	A3,J1,P1
R4970 - R4983	A2,P1
R4984 - R4997	I,J1,P1
R4998 - R5005	D2,P1
R5006	B1,P1
R5007	D2,P1
R5008 - R5011	B1,P1
R5012	C1,P1
R5013 - R5014	B1,P1
R5015 - R5028	C1,P1
R5029 - R5034	A2,P1
R5035 - R5041	D3,P1
R5042 - R5058	D1,P1
R5059 - R5073	E1,P1
R5074 - R5082	A3,J1,P1
R5083	I,J1,P1
R5084	C1
R5085	*
R5086	F1
R5087	F1,F2,G3
R5088	C1,G3
R5089	B1,F1,G3
R5090	D1,P2
R5091	A2,A3,C1,G2,G3
R5092	C1

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R5093	F1,G3
R5094	B1,D1,G3
R5095	C1
R5096	G3,H1
R5097	A2,C1,F1
R5098	D1,G3,I
R5099	C1,G3
R5100	B1,P1
R5101	G3
R5102	C1,F2,P1
R5103 - R5104	A1,A2,A3,B1,C1,C4,D1,F2, G2,G3,H1,I,J1,J2
R5105	D1,D2,P1
R5106	C1,P1
R5107	A3,D1,J1,P1
R5108	B1,P1
R5109	C1,P1
R5110	C1,H1

Representation Without Indication to Support or Oppose Item C

Representation No. (TPB/R/K4/28-)	Representation Grounds and Proposals, and Responses
R5112	*

Adverse Comment (**C1**)

Comment No. (TPB/R/K4/28-)	Comment on the Representations and Responses
C1	Q1, Q2, Q3, Q4, Q5

Note: Entries with '*' denote that no reasons or proposals are provided in the submissions.

(3) Corresponding Rejection Grounds for Major Representations Points/Proposals and Major Comment Points

Major Representation Points/Proposals and Major Comment Points	Corresponding Rejection Grounds
A1, A3, A4, G1, G3, Q4	(a)
A3, A4, A5, B1, G2, P1, Q1, Q4, Q5	(b)
A1, A2, A4, B1, B2, B4, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, E1, E2, H1, H2, I, J2, Q3, Q4	(c)
A2, A3, B1, B2, B3, F2, P1, Q1, Q4, Q5	(d)
B3, B4, C2, E1, E2, Q4	(e)
A1, A2, A3, B1, C1, C2, F1, Q4	(f)
F2, H1, H2, P1, Q1, Q4	(g)
A6, J1, J2, Q2, Q3, Q4	(h)
P2, Q4	(i)

Summary Report of Government Departments' Evaluation on Impacts Of the Rezoning of Site North of Yin Ping Road from "Green Belt" to "Residential (Group 13)" Under Amendment Item C

Background

To meet the pressing need for housing, a green belt site north of Yin Ping Road in Tai Wo Ping (the Site) with an area of about 2.04 ha. is identified as suitable to be rezoned for housing development. The rezoning of the site from "Green Belt" ("GB") to "Residential (Group 13)"with a GFA and building height restrictions of 58,750m^2 (equivalent to a plot ratio (PR) of 2.88) and 210mPD respectively has been incorporated as Amendment Item C into the draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan (OZP) No. S/K4/28 gazetted on 18.7.2014.

Relevant Government departments have examined and evaluated the potential impacts arising from the proposed residential development at the Site. It is concluded that the proposed residential development would not cause insurmountable problems on traffic, ecological, environmental, sewerage, drainage, water supply, visual and air ventilation aspects. The findings are summarized below.

Traffic Impact

According to Transport Department (TD), the proposed development will not have insurmountable traffic problems. Currently there are two major junctions in the vicinity of the site, one at Yin Ping Road and Lung Ping Road and the other at Nam Cheong Street and Cornwall Street. The traffic capacities at both junctions have not yet been saturated at present (**Table 1**). For the junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road, the existing traffic flows are about 26% (am) and 11% (pm) of the design flows. For the junction at Nam Cheong Street and Cornwall Street, the reserved capacities are 11% (am) and 28% (pm). By 2029, the junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road will still be capable to meet the traffic demand. Similarly, the traffic capacity of junction of Nam Cheong Street and Cornwall Street will be able to meet the traffic demand up to 2029 with the improvement works at this junction which is tentatively planned to be implemented before the completion of the Pak Tin Estate Redevelopment.

Based on an assumed flat number of 980, about 115 parking spaces are required in accordance with the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG). The additional traffic flow of the proposed development will be about 98 passenger car units/hour (pcu/h) in 2-way at peak hours. The trip generation and attraction would have insignificant impact on the existing road network, even taking into account the concurrent developments in the area such as the two housing sites north of Lung Cheung Road and redevelopment of Pak Tin Estate (**Table 2**). Road improvement works/ traffic arrangement specifically to cater for the proposed development would not be necessary.

The traffic flow from the proposed development to Lung Cheung Road will be along Yin Ping Road which is the most direct and convenient route. At present, starting from the junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road, use of the Lung Ping Road eastbound section by heavy vehicles of 15 tonnes or above are prohibited. The restriction will continuously be in force and hence this type of vehicles will not use this section of Lung Ping Road for access to the Site. The traffic impact caused by the proposed development upon the existing residential development of Beacon Heights near Lung Ping Road will not be significant .

With a stop located at the northern end of Yin Ping Road, the existing green mini-bus service Route No. 32M provides public transport connecting the Dynasty Heights area to the MTR Shek Kip Mei Station. As an established practice, TD, together with the public transport operators, will suitably adjust the level of public transport services to cope with the possible additional passenger demand generated by the proposed residential development to ensure adequate provision of public transport services.

Ecological and Landscape Impacts

The Site is adjacent to developed area at urban fringe. It is a disturbed area and the trees found there are largely of common species which have regenerated from the former squatter cleared in the 1980s. According to the tree survey conducted by Lands Department, there are about 680 trees on site. They are mainly common species (such as *Macaranga tanarius* (血桐), *Mallotus paniculatus* (白楸), *Celtis sinensis* (朴樹), *Ficus variegata* (青果榕), *Sterculia lanceolata* (假蘋婆) and *Microcos nervosa* (布渣葉), etc). No rare specimens or Registered Old and Valuable Tree and no trees of particular value for preservation were recorded.

The boundary of the Site has been delineated to avoid encroaching on natural streams as far as possible. Only a small segment of the lower course of the stream to its east (which is not natural) near the northern end of Yin Ping Road is included in the Site for ingress/egress of the residential development. For the 'seasonal stream' on site reported by some representers, it is in fact a small ephemeral water course, and no water course was observed during the dry season. There is no evidence that the 'seasonal stream' is an important habitat. The Agriculture, Fisheries and Conservation Department (AFCD) advises that the reported Lesser Spiny Frog is listed as "Vulnerable" under the International Union for Conservation of Nature (IUCN) Red List; while the Big-headed Frog and Mountain Crab are listed as "Least Concern". The two frog species, which are commonly found in several protected areas, are found in the reported 'seasonal stream' on site. Verification of the presence of species of conservation interest within the Site and translocation of such species (if identified) under the supervision of AFCD will be arranged before the commencement of the site formation works. Furthermore, the Site is close to existing residential development and adjoins Yin Ping Road, the surrounding woodland areas and streams within "GB" zone and the nearby Lion Rock Country Park could still serve as suitable habitats for wildlife. The rezoning of the Site would unlikely result in significant ecological impacts.

(Note: Details of the Lion Rock Country Park are available on the following AFCD's webpage: http://www.afcd.gov.hk/english/country/cou_vis/cou_vis_cou/cou_vis_cou_lr/cou_vis_cou_lr.html)

Given the nature of the rezoning, there would be loss of greenery at the Site. From tree preservation point of view, many trees would be affected by the proposal which needs to be addressed. The Government would mimimize the impact by requiring the developer to carry out appropriate mitigation measures, including preservation or transplanting of existing trees with conservation value, or compensatory planting in accordance with the existing guidelines and tree preservation mechanismIf tree preservation cannot be fully possible, the developer will be required to adopt proper greening measures to compensate for the original greening effect. In general, the landscape quality of the Site may not be low. However, considering the urban fringe context in the surroundings and if tree removal could be regulated and adequately compensated at later stage, the Planning Department has no strong view on the proposed rezoning from the landscape planning perspective.

Environmental Impact

According to the Environmental Protection Department (EPD), vehicular emissions impact from nearby road such as Yin Ping Road would not be a concern for the feasibility of residential development given the distance in-between. The Site is away from major roads and should be acceptable with suitable noise mitigation measures. Provided adequate buffer distance as recommended in the HKPSG would be followed, adverse air quality impact is unlikely. The proposed development would not have significant impacts (including air, noise and sewage) to the surrounding areas. A sewerage impact assessment is required to assess any potential impacts on the local/nearby system during the detailed design stage.

EPD advises that the short-term environmental impacts such as dust, construction noise and construction site runoff, etc. arising during the construction period of the development are subject to control under various pollution control ordinances including the Air Pollution Control Ordinance, Noise Control Ordinance and Water Pollution Control Ordinance, etc. The future developer shall ensure that proper pollution control measures are implemented to control the construction phase environmental impacts of the development within the established standards and criteria.

FEHD advises that the future developer is required to take mitigating measures to control/minimize any potential adverse environmental impacts and nuisances in coping with relevant legislations during the construction period. During the construction period, FEHD will take appropriate actions on environmental hygiene as necessary according to relevant legislations.

In response to the potential land contamination issues raised by some SSPDC Members and a representer, EPD advises that contamination assessment is required to be carried out later to ascertain any land contamination issues and any required decontamination works shall be completed before commencement of any building works. As for the handling and removal of asbestos containing materials, they are subject to control under the Air Pollution Control Ordinance

EPD advises that the northern and western portions of the Site are within 500m from the boundary of the Beacon Hill Site of Special Scientific Interest (SSSI). Any dredging operation (to remove mud, stones, etc. from the bottom of a river, canal, etc.) within these areas will constitute a Designated Project (DP) and require an Environmental Permit (EP) under the Environmental Impact Assessment Ordinance (EIAO). A small section of the reported ‘seasonal stream’ is found less than 500m from the SSSI boundary. Any future dredging works for the housing development shall not disturb the small section of the reported 'seasonal stream' within 500m from the said SSSI (**Plan 1**), unless an EP is obtained .

Infrastructural Impact

The proposed residential development would not result in any adverse impacts on infrastructural capacity in the area. Concerned departments including TD, Water Supplies Department and Civil Engineering and Development Department (CEDD) have no adverse comments on the proposed developments. The Drainage Services Department advises that a drainage impact assessment could be incorporated in the relevant land/lease conditions for the Site.

Slope Safety

The Site comprises slope and is surrounded by steep slopes. There are also artificial slopes located north of Dynasty Heights. The Buildings Ordinance and related legislation stipulate that, before works commencement, the developer is required to submit the natural terrain hazard mitigation measures and the design of site formation works associated with the proposed development for the approval of the Building Authority and comply with all statutory requirements, safety and other relevant standards, so that adjoining slopes and structures will not be adversely affected. In view of the existing engineering technology, the Geotechnical Engineering Office (GEO), CEDD advises that the possible landslide mitigation measures and site formation works involved in the proposed development are technically feasible. After the meetings with local residents' organizations / residents on 15.4.2014, the boundary of the Site has also been revised and is thus no longer adjoining the artificial slopes north of Dynasty Heights .

Visual and Air Ventilation Considerations

Based on the preliminary layout, the indicative BHs of the proposed development will range from about 203mPD (in the south) to 210mPD (in the north) (with assumed site formation levels of about 130mPD to 180mPD) to achieve the proposed maximum GFA. The BH profile would be compatible with the nearby Dynasty Heights (zoned "R(C) 5"), which is subject to BHR of up to 194mPD. Its location at the hillside of Tai Wo Ping with Eagle's Nest and Beacon Hill (at 305mPD and 436mPD respectively) as backdrop and the possible adoption of a low site coverage for the development may also help to reduce its potential visual impact upon the surrounding areas. Both Urban Design and Landscaping Section, Planning Department and Architectural Services Department consider that the proposed maximum BH of 210mPD would not be incompatible with the surroundings. Two photomontages prepared under the visual assessment conducted by Planning Department illustrate the potential visual impact of the proposed development at the Site (**Plan H-5a and H-5b**).

Although with a site area of over 2 ha, the PR of the proposed development does not exceed 5. An air ventilation assessment for the Site is not required. However, with reference to the Expert Evaluation on Air Ventilation Assessment for Shek Kip Mei Area (2010), the annual prevailing winds in the area come from the east and northeast, while the summer prevailing winds are from east and south (**Plan 2**). The summer prevailing winds are very important for urban thermal comfort and air ventilation. Moreover, the Site does not lie within the main ventilation corridors in the area. In view of the location of the Site at northwestern corner of Shek Kip Mei area, it is unlikely that the development will obstruct the prevailing annual and summer winds and hence create any adverse air ventilation impacts on nearby developments. It is also envisaged that with proper design and building layout, there would not be insurmountable problem on air ventilation within the Site.

政府部門就延坪道以北的一塊用地
由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶的影響所作評估摘要

背景

為了滿足對住房的迫切需要，石硤尾延坪道以北的一塊約2.04公頃「綠化地帶」被選定為適合被改劃作房屋發展之用，並由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶。其最大總樓面面積為58 750平方米及最高建築物高度為主水平基準上210米。收納有關修訂的石硤尾分區計劃大綱草圖(編號S/ K4/28)已於二零一四年七月十八日展示。

相關政府部門已審視和評估有關地點擬議住宅發展可能造成的影響，包括交通，生態，環保，排污，排水，供水，視覺和通風方面，並總結該發展不會造成重大或不可克服的影響。結果歸納如下。

交通影響

運輸署表示，擬議發展不會造成無法克服的交通問題。目前，有關地點附近兩個主要路口(即延坪道及龍坪道交界，以及南昌街及歌和老街交界的交通容量尚未飽和(表1)。就延坪道及龍坪道交界而言，現時的行車流量大概是設計行車流量的26%(上午)及11%(下午)；至於南昌街及歌和老街交界，預留容量則是11%(上午)及28%(下午)。直至二零二九年，延坪道及龍坪道交界仍能應付有關交通需求。同樣地，由於相關的道路改善工程初步計劃於白田邨重建完成前落實，南昌街及歌和老街交界的交通容量亦能應付直至二零二九年的交通需求。

根據《香港規劃標準與準則》，倘單位數目為980個，便須提供約115個泊車位。在繁忙時間，擬議發展的新增行車流量(雙程)大約為每小時98架次。即使計及區內同期進行的發展(例如龍翔道以北的兩塊房屋用地和白田邨重建計劃(**表2**))，相關的行車架次產生量及引入量對現有道路網絡的影響，亦屬輕微。因此，無需特別為擬議私人發展進行道路改善工程／作出交通安排。

運輸署表示，擬議住宅發展通往龍翔道的車流會集中在延坪道，因為該道路是最為直接及方便的行車路線。此外，目前由延坪道及龍坪道交界的路口開始，龍坪道有標示限制15噸或以上的重型車輛使用，所以這類車輛不可使用畢架山花園旁的龍坪道。15噸或以上的重型車輛只可由南昌街及延坪道進出工地，故對龍坪道近畢架山花園一帶的交通影響不大。

現有的專線小巴服務路線32M提供公共交通連接帝景峰地區位於延坪路北端站口與石硤尾港鐵站。作為慣例，運輸署與公共交通運營商將適當調整公共交通服務水平，保證足夠的公共交通服務，以應對由擬議的住宅發展產生的需求。

生態與景觀的影響

該幅土地為一幅荒廢及毗鄰發展用地的坡地，曾是大窩坪寮屋區一部份，於1987年與現為帝景峰所在地的寮屋一起清拆，後來日漸被草木披蓋。根據地政總署所進行的樹木調查，申述地點約有680棵樹，均屬香港常見的品種，例如血桐(*Macaranga tanarius*)、白楸(*Mallotus paniculatus*)、朴樹(*Celtis sinensis*)、青果榕(*Ficus variegata*)、假蘋婆(*Sterculia lanceolata*)及布渣葉(*Microcos nervosa*)等。申述地點並未錄得任何稀有品種，或《古樹名木冊》上所列樹木，又或具有特別保育價值的樹木。

經修訂後縮減範圍的土地已盡量避免覆蓋溪澗，不過該溪澗主流近延坪道尾的一小段下游部份仍屬發展範圍，以作未來住宅發展的進出口，但該段下游部份現為人工化水道。至於一些申述人所報告的「季節性溪流」，其實是細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水，並無證據顯示該季節性溪流屬於繁殖地。漁農自然護理署(漁護署)表示，申述人所報稱的小棘蛙在世界自然保護聯盟的紅色名錄等級中被列為「易危」，而大頭蛙及山蟹則被列為「無危」。於申述地點據報的「季節性溪流」錄有該兩種常見於幾個受保護區的青蛙品種。在地盤平整工程開始前，將安排確認地盤內現時有保育價值的物種，並把這些物種(如確認)在漁護署的監督下遷至別處。申述地點接近現有住宅發展及毗連延坪道。位於深水埗龍翔道／大埔道以北劃為「綠化地帶」的附近地區(佔地82公頃)，以及鄰近的獅子山郊野公園，均能作為野生動物的棲息地，因此，擬議住宅發展不會干擾或阻礙野生動物在區內活動。(按:有關獅子山郊野公園的資料載於以下漁護署的網頁：http://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_vis/cou_vis_cou/cou_vis_cou_lr/cou_vis_cou_lr.html)

鑑於此次改劃的性質，擬議發展會令綠化地帶減少，從保護樹木來說，許多樹木會受到影響，因而須要解決。政府會要求發展商遵照現行指引及樹木保護機制，採取合適的緩解措施，包括保護或移植具保育價值的現有樹木，或進行補償植樹，以盡量減低其影響。倘不可能完全保護樹木，發展商須採取適當的綠化措施，來補償原來的綠化效果。 一般來說，有關地點的景觀價值未必是低，不過由於考慮到該地點附近處於市區邊緣，以及若移走樹木能受到管制及日後得到充分補償，規劃署從景觀規劃角度來說對改劃並無強烈意見。

環境影響

環境保護署(環保署)表示，由於相隔距離關係，附近道路如延坪道產生的車輛廢氣排放不會影響該住宅發展的可行性；有關地點遠離主要道路，配合適當的噪音緩解措施，發展應可被接受；只要按香港規劃標準與準則的建議提供足夠的緩衝距離，空氣質素不會有負面影響。擬議發展亦不會對附近的環境方面（包括空氣質素、噪音及污水排放）產生重大影響。在發展的詳細設計階段時，需進行污水收集系統影響評估，以確定對本地/附近污水渠系統的潛在影響。

環保署表示，在發展項目施工期間造成的短期環境影響(例如塵埃、建築噪音及建築地盤徑流等)，須受多條污染管制條例規管，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》等。日後的發展商須確保適當的污染管制措施得以落實，以便在既定的標準及準則下，管制有關發展在施工期間所造成的環境影響。

食物環境衞生署表示，日後發展商須在施工期間採納緩解措施，以限制／盡量減少工程可能對環境造成的影響和滋擾，從而符合相關法例的規定。該署亦會根據相關法例，在施工期間就環境衞生採取適當行動。

為回應一些深水埗區議員及一個申述人提出的潛在土地污染問題，環保署表示，當局要求日後須進行污染評估，以確認是否存在土地污染問題，並於建築工程展開前完成所需的除污工程。至於在處理及移走含石棉物料方面，則由《空氣污染管制條例》規管。

環保署表示，申述地點的西及北部位於具特殊科學價值的畢架山用地的500米範圍內。在該等範圍內進行任何挖泥工程(包括移除河牀及渠底等地方的泥石)，均屬「指定工程項目」，須根據《環境影響評估條例》申請環境許可證。據報的「季節性河流」有一段位於具特殊科學價值地點的500米範圍內。有關房屋發展日後的建築工程(包括挖泥)，不應涉及據報「季節性河流」，而又距離具特殊科學價值地點500米以內的段落，取得環境許可証則例外。

基礎設施的影響

擬議住宅發展不會對區內的基建容量造成負面影響。相關政府部門，包括運輸署、水務署及土木工程拓展署對擬議發展沒有負面意見。渠務署表示，可在有關地點的土地／租契條款內納入進行渠務影響評估的規定。

斜坡安全

該地點包括斜坡，並為陡峭的山坡包圍。此外，還有位於帝景峰北部的人造斜坡。《建築物條例》及相關法規規定，發展商須要在動工前向建築事務監督提交天然山坡災害緩減措施及擬議發展的地盤平整工程設計並得到批准，並須符合所有法定要求，安全和其他相關的標準，從而使毗鄰的斜坡和結構不會受到不利的影響。此外，基於現有的工程技術，土木工程拓展署土力工程處認為擬議發展所涉的減低山泥傾瀉風險措施及地盤平整工程，在技術上是可行的。在2014年4月15日與當地居民會面後，該地點邊界已被修改，因此不再毗鄰北帝景峰的人工斜坡。

視覺和空氣流通

根據初步佈局設計，擬議發展示意的建築物高度為主水平基準上203米（南）至210米（北）（假定地盤平整水平約為主水平基準上130米到180米），以提供擬議的最大總樓面面積。其高度輪廓會與鄰近的帝景峰(「住宅(丙類)5」)發展的建築物高度(高度限制為主水平基準上194米)協調。此外，該幅土地位於大窩坪山腰地區，背倚北面的尖山及畢架山(分別約為主水平基準上305米及436米)，因此有關發展不會對當區的視覺方面產生重大影響。無論在城市設計和視覺影響，規劃署及建築署認為主水平基準上210米的可建最高建築物高度不會與周圍的環境格格不入。規劃署為視覺評估準備了兩份合成照片以顯示擬議發展的潛在視覺影響(**圖H-5a**及**H-5b**)。

雖然該幅土地面積大於兩公頃，但總地積比率不超過5倍，所以毋需進行空氣流通評估。不過，根據2010年石硤尾區的空氣流通專家評估，該區全年的盛行風是東風和東北風，而夏季的盛行風以東風和南風為主**(圖2)**，而夏季風對改善市區的熱舒適度和通風情況非常重要，同時，該幅土地並不處於區內的主要通風廊。基於有關土地位於石硤尾區的西北角，預計擬議發展不會阻擋該區的全年及夏季的盛行風，從而對附近發展造成負面的空氣流通影響。同時，透過適當的設計及建築物佈局，有關地點內的通風也不會有不可克服的問題。

表一
Table 1

延坪道北面地盤及同期住宅發展初步估算的單位數目、
所需車位數目及增加的車流量架次數據
Preliminary Estimates on Flat Number, Number of Car Parking Space Required and Increase in Vehicular Flow at the Site North of Yin Ping Road and Concurrent Residential Developments

地盤位置 **Site Location**	估算 單位 數目 **Estimated Flat Number**	估算 所需車位 數目 **Estimated Number of Car Parking Space Required**	於繁忙時段附近道路 所增加的平均車流量 **(架次/小時)** **Increase in Average Vehicular Flow at Peak Hours in Nearby Roads (vechicles/hour)**
延坪道北面地盤 Site North of Yin Ping Road	980	約 about 115	73
龍翔道北“R(C)11”地盤 “R(C)11”Site North of Lung Cheung Road	120	約about 37	23
龍翔道北“R(C)12”地盤 “R(C)12”Site North of Lung Cheung Road	354	約 about 106	67
白田邨重建第7、8 、 10、11及13期 Park Tin Estate Redevelopment Phases 7, 8, 10, 11 and 13	5,900	約 about 288	183

表二
Table 2

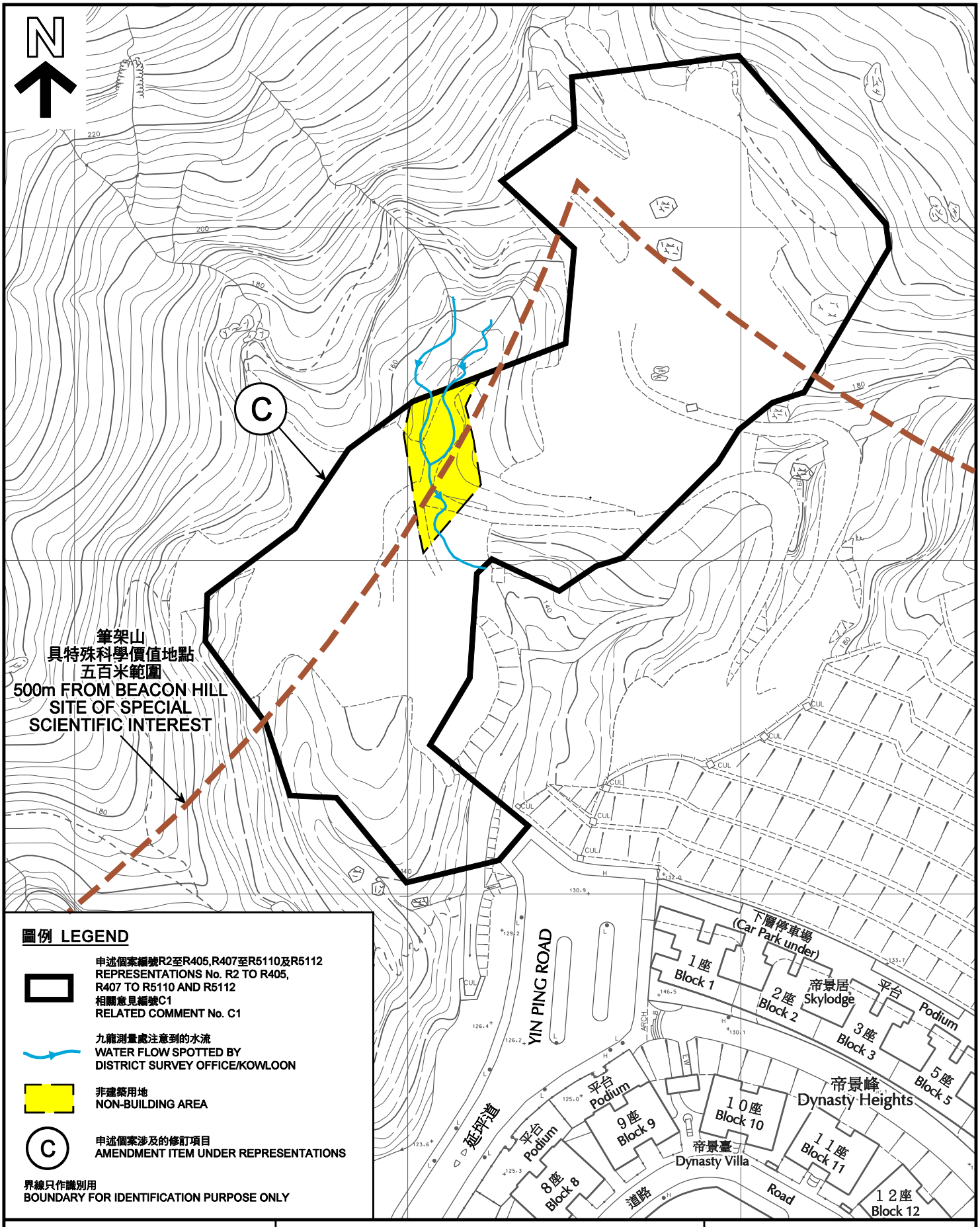
延坪道北面項目附近道路/路口初步估算的交通數據
Preliminary Traffic Estimates For Roads /Junctions in the Vicinity of the Site North of Yin Ping Road

道路 **Road**	設計流量 (架次/小時) **Design Flow Capacity**	現時於繁忙時段的車流量 (架次/小時) **Peak-hour Vehicular Flow At Present (vehicles/hour)** (EB= East Bound; WB= West Bound)	同期發展所增加的車流量 (架次/小時) **Increase in Vehicular Flow Due to Concurrent Developments (vehicles/hour)**
延坪道 Yin Ping Road	1,800 (每方向) (per Direction)	(上午am) 東行(EB): 155 西行(WB): 71 (下午pm) 東行(EB): 63 西行(WB): 128	(上午am) 東行(EB): 73 西行(WB): 43 (下午pm) 東行(EB): 29 西行(WB): 38
龍坪道 (延坪道及龍坪道交界) Lung Ping Road (at Junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road)	1,800 (每方向) (per direction)	(上午am) 東行(EB): 227 西行(WB): 142 (下午pm) 東行(EB): 206 西行(WB): 78	(上午am) 東行(EB): 23 西行(WB): 50 (下午pm) 東行(EB): 9 西行(WB): 20

路口 **Junction**	現時於繁忙時段的設計流量 **Current Peak-hour Design Flow Capacity**	**2029**年於繁忙時段的設計流量 **Peak-hour Design Flow Capacity At Year 2029**
延坪道及龍坪道交界 (Junction of Yin Ping Road and Lung Ping Road)	(上午am) 26% (下午pm) 11%	(上午am) 35% (下午pm) 14%

路口 **Junction**	現時於繁忙時段的預留容車量 **Pear-hour Reserved Capacity At Present**	**2029**年於繁忙時段的預留容車量 **Peak-hour Reserved Capacity At Year 2029**
南昌街及歌和老街交界 (Junction at Nam Cheong Street and Cornwall Street)	(上午am) 11% (下午pm) 28%	(上午am) 0.46% (下午pm) 8.33%

*由於歌和老街及達之路交界距離發展項目較遠，運輸署認為有關項目所產生的車流量對有關路口影響並不明顯，因此在進行估算時並沒有將此路口計算在內。
The junction at Cornwall Street and Tat Chee Avenue has not been included in the estimation as the Transport Department considers that it is relatively far away from the development and hence the vehicular flow generated by the development will not have significant impact on it.



圖例 LEGEND

申述個案編號R2至R405,R407至R5110及R5112
REPRESENTATIONS No. R2 TO R405,
R407 TO R5110 AND R5112
相關意見編號C1
RELATED COMMENT No. C1

九龍測量處注意到的水流
WATER FLOW SPOTTED BY
DISTRICT SURVEY OFFICE/KOWLOON

非建築用地
NON-BUILDING AREA

C 申述個案涉及的修訂項目
AMENDMENT ITEM UNDER REPRESENTATIONS

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年2月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.2.2015
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-NW-4C

平面圖 SITE PLAN

筆架山具特殊科學價值地點
五百米範圍
500m FROM BEACON HILL
SITE OF SPECIAL
SCIENTIFIC INTEREST

SCALE 1 : 1 500 比例尺

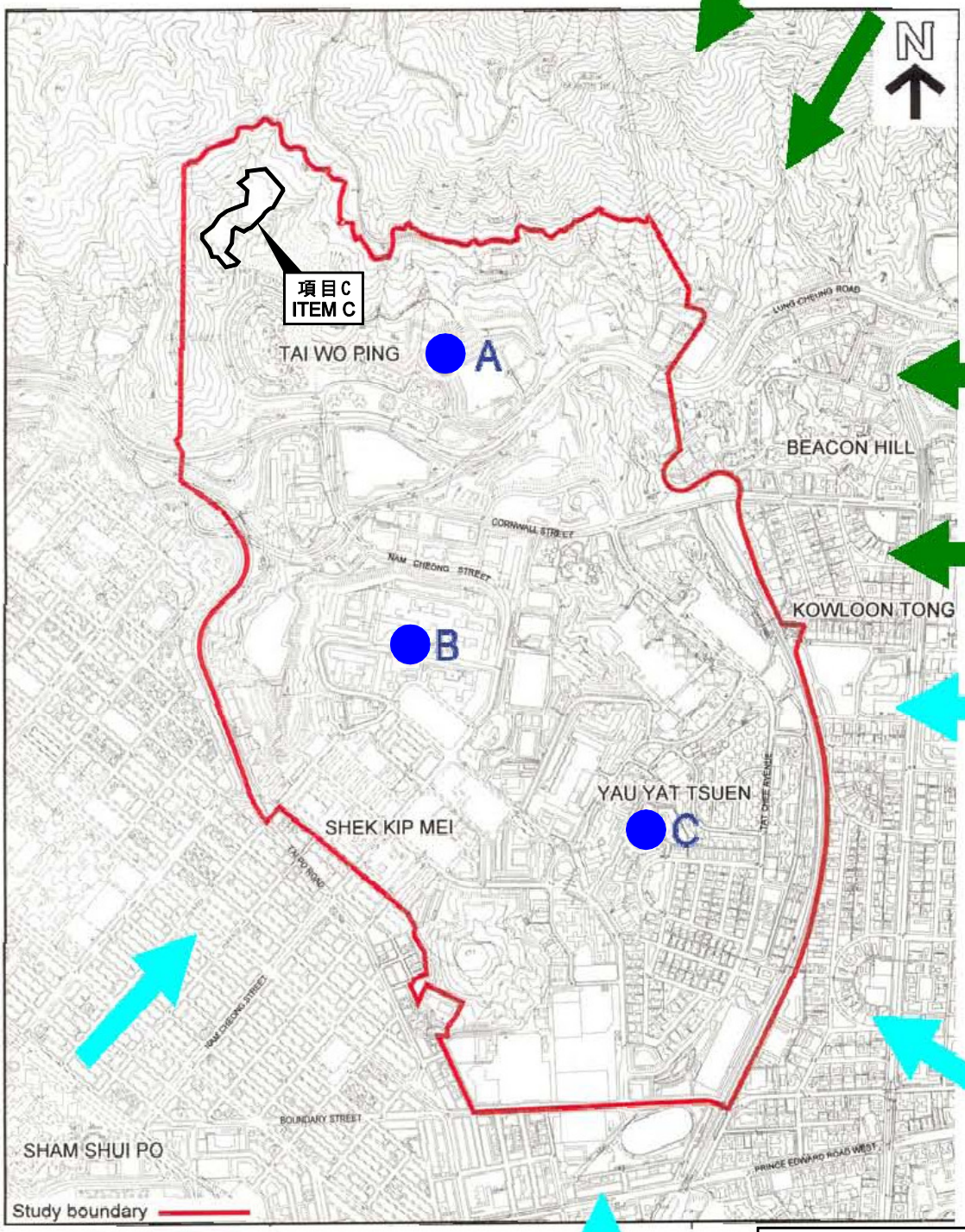
米 METRES 25 0 25 50 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K4/15/2

圖 PLAN
1

全年盛行風
Annual prevailing wind



夏季盛行風
Summer prevailing wind

圖例 LEGEND

以MM5數值模式抽取資料的位置
LOCATION OF MM5 EXTRACTED DATA

修訂項目C
AMENDMENT ITEM C

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

來源 ： 2010年石硤尾區空氣流通專家評估
SOURCE : EXPERT EVALUATION ON AIR VENTILATION ASSESSMENT FOR SHEK KIP MEI AREA(2010)

本摘要圖於2015年2月25日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.2.2015

石硤尾區盛行風概要圖
SUMMARY OF PREVAILING WINDS IN SHEK KIP MEI AREA

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K4/15/2

圖 PLAN
2