

二零一五年三月九日、二零一五年三月十日及  
二零一五年三月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1080 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
馬詠璋女士	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

首席環境保護主任(市區評估)  
黃耀光先生／杜景浩先生

首席環境保護主任(策略評估)  
楊維德先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3  
王明慧女士

地政總署助理署長(區域 1)  
鄒敏兒女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(二零一五年三月九日及二零一五年三月十六日(上午))

任雅薇女士(二零一五年三月十日及二零一五年三月十六日(下午))

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生(二零一五年三月九日)

李健成先生(二零一五年三月十日)

丁雪儀女士(二零一五年三月十六日(上午))

鄭達昌先生(二零一五年三月十六日(下午))

1. 會議於二零一五年三月九日上午九時五分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

地政總署助理署長(區域 1)  
鄒敏兒女士

### 議程項目 3(續)

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9855 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

### 第二組聆聽會(申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110、 R5112 及意見編號 C1)

#### 簡介及提問部分

[公開會議]

3. 主席表示，當局已給予第二組申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。然而，除了已經出席及表示會出席會議的申述人及提意見人外，其他的不是表示不會出席會議，就是沒有回覆。委員同意在其他已表示不會出席會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，繼續就有關申述及意見進行聆聽。

4. 以下政府的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                                  |
|-------|---|----------------------------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員                    |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／深水埗                   |
| 吳敏誠先生 | — | 規劃署城市規劃師／深水埗 2                   |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)<br>高級自然護理主任(南區) |

彭裕威先生 — 土木工程拓展署  
土力工程師／土力工程項目 31

戴凱佑先生 — 運輸署工程師／深水埗

R 40 – Maria Francesch-Huidobro

R 4224 – Charina Bagor

R 4241 – Arlene Arceta

Maria Francesch-Huidobro 博士 — 申述人及申述人的代表

R 49 – Andrew Yick

R 51 – Chan Sau Ching

R 218 – Yick Mun Lam

R 247 – Shee Lick Industrial Company

R 753 – Grace Tam

易志標先生 — 申述人及申述人的代表

R 50 – Wong Joan Yan Shing

R 4382 – Wong Hang Yi

黃杏儀女士 — 申述人及申述人的代表

R 204 – Ngai Fung Lin

R 363 – 嚴順發

R 4763 – Olivia

R 4764 – Leung Tak

R 4765 – Franky

R 4766 – 夏美如

R 4779 – 梁峻軒

嚴順發先生 — 申述人及申述人的代表

R 237 – Ho Shun Ying

R 301 – 李陳德霞

R 375 – Ng Hau Wun, Angela

R 377 – Ng Hau Ning, Helen

R 415 – 吳玉蓮

何順迎先生 — 申述人及申述人的代表

R 299 – 鄧少琼

鄧少琼女士 — 申述人

R 370 – Li Cheuk Man

李卓敏先生 — 申述人

R 660 – Lee Chung Yiu Bennie

利忠耀先生 — 申述人

R 676 – 林育豪

林育豪先生 — 申述人

R 4402 – 歐曉靜

R 4403 – 歐曉蕾

R 4416 – 陳慧紅

林淑貞女士 — 申述人的代表

5. 主席表示歡迎上述各人出席聆聽會，並簡略解釋聆聽會的程序。鑑於有大量申述人表示會出席聆聽會，因此有需要為口頭陳述設定時限。城規會於二零一五年一月二十三日同意，每名申述人／提意見人或他們的代表應獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。在聆聽會開始前，申述人和提意見人已獲告知有關安排。在申述人／提意見人及他們的代表在獲分配的 10 分鐘發言時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒他們。由於書面陳述已呈交予各委員，因此口頭陳述旨在補充而非重複書面陳述的內容。口頭陳述的內容須與建議修訂有關。

6. 主席說上午會議的環節會聆聽第二組的第二批申述，而第二組的第一批申述已於二零一五年三月六日完成聆聽，第二組的其餘申述則定於二零一五年三月十日及三月十六日進行聆聽。口頭陳述完畢後會有答問環節，倘有需要，上午會議的環節會有小休。口頭陳述及答問環節全部完結後，城規會會就有關申述進行商議。主席繼而請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介有關申述及意見。

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

[劉興達先生此時返回席上。]

8. 主席繼而請申述人及他們的代表闡述申述內容。

R 40 – Maria Francesch-Huidobro

R 4224 – Charina Bagor

R 4241 – Arlene Arceta

9. Maria Francesch-Huidobro 博士作出陳述，要點如下(其撮要以實物投影機顯示)：

- (a) 她以香港市民和帝景峰租客的身分提交申述；
- (b) 她原則上反對把延坪道以北的申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶作私人住宅發展；
- (c) 在已建設區周圍劃定綠化地帶旨在限制市區範圍的擴展。劃設綠化地帶是基於其環境及美化市容價值，可供人享用和作康樂用途；
- (d) 目前的改劃「綠化地帶」工作，犯了原則性錯誤，屬由上而下的規劃程序，由非民選的官員從當地社區奪取綠化地帶作發展之用。區內居民只想政府保留綠化地帶的現狀，不想其社區周圍有任何人造的環境；
- (e) 她前一天沿灣仔徑往上走時見到一塊政府豎立的資料板，當中提及城市的綠化地帶很重要，可防止市區發展往上延伸。堅尼地道與司徒拔道之間的綠化地帶是香港一片美麗出色的土地。



- (f) 政府改劃申述地點的主要論據是協助解決房屋短缺的問題。她不反對釋出土地興建房屋，因為房屋必不可少，香港人也應有適當的住屋。倘香港的定位是亞洲國際都會，其市民應有合適的居所，以培育高質素的人口。然而，把申述地點的用途改劃實際上不會真正解決香港房屋短缺的問題。當局應把焦點放在協助未能入住公營房屋的 95 萬名香港市民。申述地點日後可能興建豪華屋苑，只會令中上階層受惠，卻無法協助有迫切住屋需要的人士(包括體力勞動工人、長者及青少年)；
- (g) 入息較低人士及青年人需要負擔得起又方便的交通、購物、餐飲及娛樂設施，但申述地點不會提供該等設施。申述地點僅提供 980 個單位，不論是作豪華屋苑或中產人士的屋苑，單位面積皆太細，申述地點的發展最後會以失敗告終，淪為天然山坡上礙眼之物，而該處與兩條景色優美的遠足徑和九龍水塘的集水區非常接近；
- (h) 根據政府的資料，香港的雨天日數會增加，而申述地點附近山坡滿布石塊，要進行建築工程在土力工程方面是一項挑戰，亦會威脅附近居民的安全；以及
- (i) 解決香港房屋問題的可行方法包括果斷處理新界濫用土地的問題，修訂小型屋宇政策以釋出土地作房屋發展。倘政府可改變小型屋宇政策，其管治的認受性會大幅度提升。政府亦可物色石硤尾和深水埗區內使用率不足由政府及公共設施、軍營及公用設施用地作房屋發展，並加快落實市區重建計劃。

[ 實際發言時間：10 分鐘 ]

R 49 – Andrew Yick

R 51 – Chan Sau Ching

R 218 – Yick Mun Lam

R 247 – Shee Lick Industrial Company

R 753 – Grace Tam

10. 申述人的代表易志標先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據文件所述和荃灣及西九龍規劃專員的簡介，似乎政府和日後的發展商已經或可以處理申述人提出的所有反對理由，而且並無仍未解決的問題要令申述地點的改劃和發展停止，但他質疑所牽涉的問題是否如政府所展示般簡單。城規會不應視聆聽會為通過土地用途修訂的程序，而應認真考慮申述人所提出的理據；
- (b) 雖然當局已進行諮詢，但在諮詢期間收到大量反對改劃建議的意見書。政府沒有表明會如何回應所接獲的反對意見，只是表示已進行諮詢程序。舉例來說，文件附件 IX 所記錄的申述論點 Q3 是關於深水埗區議會通過的兩項動議；該會對沒有足夠資料感到疑慮，故反對有關改劃建議。政府的回應僅是政府已遵照程序諮詢深水埗區議會，而沒有真正處理區議會的疑慮。他質疑政府會否就此再作回應，或者委員是否滿意政府在文件內的回應；
- (c) 在交通影響方面，文件的相關資料(例如路口容量及行車架次產生量)，是由運輸署提供的，而該署是根據政府就申述地點提供的發展參數而得出有關的資料。至於申述地點的泊車設施，單位數目與泊車位數目的比例約為 10 比 1，對該地點的住宅發展來說是完全不切實際的。事實上，大窩坪區內現有屋邨所提供的泊車位數目比例均不會如此低。由於申述地點的地積比率是 2.88 倍，而該區只有一條小巴路線，政府為申述地點設定極低的泊車比例實在不合理。他質疑政府採用這個低泊車比例是否藉以隱瞞行車架次產生量及可能造成的交通影響；
- (d) 龍坪道通往歌和老街的行車天橋只有雙線，來往方向各一。運輸署評估南昌街與歌和老街的路口有足夠交通容量實屬誤導，原因是大窩坪區內居民早上上班大多使用歌和老街而非龍翔道。為取得城規會的批准，政府在進行評估時作出假設，務求使申述地點的發展不會在交通方面造成重大負面影響。委

員應清楚知悉將會在申述地點發展的房屋類別，以及 10 比 1 的擬議泊車比例是否切合實際。他希望政府會回應其有關泊車設施的疑問；

- (e) 關於綠化地帶作為市區與郊野公園之間的緩衝區的功能，申述地點與北面的獅子山郊野公園相距僅約 70 米，他質疑 70 米的距離是否足以作為緩衝區，把申述地點的發展項目與郊野公園隔開。他經常遠足，不想在獅子山遠足徑步行時看見民居內的活動。雖然香港不少地方的遠足徑基於歷史緣故而與高樓大廈非常接近，但政府不應重蹈覆轍，在郊野公園與樓宇密集區之間只留非常狹窄的緩衝區。對於綠化緩衝區是否足夠的問題，政府沒有進行任何諮詢或提供任何資料。委員應考慮在申述地點與郊野公園之間只留相距極近的 70 米緩衝區是否足夠；以及
- (f) 政府在文件的回應中多次重申，申述地點屬於已受干擾的地區，即使如此，干擾是在約 30 年前該區仍是寮屋區時發生。雖然如此，前寮屋區清拆後，經過多年的復原，申述地點的植被已再生，並且茂密成熟。政府所提供的照片顯示，申述地點現時並非植被疏落。倘沒有人把申述地點的歷史告訴他，他無法認出目前滿蓋植被的申述地點曾經是寮屋區。申述地點的植被經過 20 多年的自然演替而再生，他質疑純粹因為申述地點多年前曾被干擾而再次干擾申述地點，這個理由是否恰當。委員應保護香港的自然環境，避免受發展所影響而致不可逆轉。

[ 實際發言時間：10 分鐘 ]

R 50 – Wong Joan Yan Shingx

R 4382 – Wong Hang Yi

11. 黃杏儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在深水埗居住和長大，該區居住條件差劣，大廈密集擠迫，空氣質素欠佳；
- (b) 申述地點是若干遠足徑的起點，遠足人士在此出發。對於荃灣及西九龍規劃專員指申述地點沒有行人徑或遠足徑，她並不同意，因為她在該處的遠足徑行山多年，對該地點十分熟悉。倘在申述地點發展住宅，現有的三條遠足徑會受到影響。由於深水埗缺乏樹木及康樂設施，申述地點已成為深水埗居民的後花園，讓他們可暫離擠迫的生活環境。對於申述地點將會出售作發展用途，她感到傷心；
- (c) 申述地點及周圍山坡的生態資源豐富。她的中學地理老師曾帶她和同學到那裏進行野外學習。山坡上有溪流、龜、猴子、野豬、鷹、鳥類、蜻蜓及螢火蟲，以及各種樹木。在市區中，沒有可能找到一處生態資源如此豐富、景致如此優美的地方。經多年的復原，申述地點的自然生態已再生。對於認為申述地點不具重大生態價值的說法，她並不認同。在申述地點進行發展，肯定會對申述地點內及其周圍的野生生物及自然生境造成損害；
- (d) 緊鄰申述地點有一條季節性溪流，是市區中罕見的。雖然旱季時水流微弱，但是夏季卻水源充沛。她年幼時甚至可在溪水裏發現小龜。然而，帝景峰的發展污染了溪流。倘申述地點亦進行發展，溪流的狀況恐會進一步惡化，甚或乾涸消失。雖然政府表示，日後的發展商須落實污染管制措施，以盡量減少施工期間對環境的影響，但是申述地點一旦售出，預料政府不會着力進行監察；
- (e) 山坡上滿布巨石。巨石與溪流的地理特色與郊野公園的並無分別。山坡上的遠足徑經常有遠足人士取道，他們對該區的自然景致珍愛不已。鑑於山坡上滿布巨石，基於安全理由，申述地點不適宜進行發展。縱然政府建議為申述地點的發展項目興建垂直護土牆，但她擔心將須進行大規模的斜坡穩固工程，導致大量樹木被砍伐及影響遠足徑。從帝景峰

的人造植被斜坡可見，在人造斜坡上種植的樹木難以健康成長，而植物的質素亦欠佳；

- (f) 從其居所出發，申述地點咫尺可達。在那裏，她和家人可親近大自然、夜觀星空，是他們唯一的休憩場地。長春社指山坡上發現小棘蛙及大頭蛙稀有品種；此消息使她和家人感到雀躍，希望這個發現可令申述地點免於發展；以及
- (g) 犧牲優美的申述地點，換來約 980 個住宅單位，並不值得，亦無助解決香港現時房屋短缺的問題。

[ 實際發言時間：21 分鐘 ]

R 204 – Ngai Fung Lin

R 363 – 嚴順發

R 4763 – Olivia

R 4764 – Leung Tak

R 4765 – Franky

R 4766 – 夏美如

R 4779 – 梁峻軒

12. 嚴順發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的業主及居民；
- (b) 最初得悉申述地點會改劃為房屋發展用途時，他感到高興，原因是他的物業價格會上升。但三思之後，他覺得政府改劃申述地點的做法是錯的。深水埗區議會亦未同意有關的改劃用途地帶建議。政府還未應深水埗區議會的要求提交進一步資料，但卻已向城規會提交建議，尋求城規會的同意；
- (c) 他可從其居所眺望申述地點，因此他對其環境狀況甚為熟悉。多年來，申述地點已由一處先前的民居地再生為一處相對自然的環境，野生生物的生境已在那裏形成。他經常看見猴子、野豬及各種野生

物在申述地點出沒。政府指申述地點沒有重要生態價值，這個說法是錯誤的；

- (d) 在大窩坪，大部分車輛均使用南昌街及歌和老街(而非龍翔道)出入，因為該兩條道路是連接其他地區的最方便路線。然而，大窩坪現時的发展項目(即帝景峰及畢架山花園)只經由一條雙線雙程的天橋連接南昌街／歌和老街。倘這天橋因維修保養工程而須封閉其中一條行車線時，大窩坪便會出現嚴重的交通擠塞。當畢架山花園以東的兩個新房屋發展項目落成後，大窩坪的交通情況應會更加惡化；
- (e) 他最初搬進帝景峰居住時，其單位景觀開揚，可遠眺維多利亞港對岸的香港島。然而，近年山下興建了多幢高樓大廈，其景觀現已被徹底遮擋。倘其單位後面的申述地點也進行發展，其單位會夾在兩個發展項目之間，令生活環境更感局促；以及
- (f) 該山坡屬深水埗區所有居民所共有，無論他們是貧是富。申述地點的發展，只會惠及可於該處居住的數百個住戶，代價卻是深水埗居民(尤其是草根階層)享用山坡優美環境(包括申述地點)的權利，故並不值得。

[實際發言時間：8分鐘]

R 237 – Ho Shun Ying

R 301 – 李陳德霞

R 375 – Ng Hau Wun, Angela

R 377 – Ng Hau Ning, Helen

R 415 – 吳玉蓮

13. 何順迎先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的居民，亦代表他的一些鄰居發言；
- (b) 申述地點林木茂密，因此首次得悉申述地點會進行發展時，他感到震驚。深水埗區有這一處翠綠的地

帶，得來不易。為了興建區區數百個單位而犧牲申述地點豐富的生態資源，實在令人惋惜；以及

- (c) 政府縱或認為申述地點內的樹木並非稀有品種並可為了進行發展而予以砍伐，但是他認為申述地點內的大量樹木均有其生態及美化市容價值，應予保存。

[實際發言時間：2 分鐘]

R 299 – 鄧少琼

14. 鄧少琼女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是帝景峰的居民；
- (b) 她相信，申述地點日後建成的豪宅，大部分會由內地的富裕人士所購入，而非香港市民；
- (c) 倘申述地點用作發展公營房屋，則屆時很多居民人來人往，巴士穿梭往來，令區內寧靜的特色有所改變；
- (d) 盧吉道的擬議文物酒店雖然遇到強烈反對，但是城規會仍然予以批准。同樣地，她並不相信她的反對可改變城規會批准改劃用途地帶修訂的決定；以及
- (e) 其居所靠近山坡，不時有野生動物(例如蛇、猴子及野豬)進入其花園。倘申述地點的山坡進行發展，也許她不會再見到這些野生動物。她希望申述地點可維持現狀不變。

[實際發言時間：3 分鐘]

R 370 – Li Cheuk Man

15. 李卓敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的居民；
- (b) 他主要基於環境和生態理由而反對改劃申述地點；
- (c) 申述地點曾受干擾，但已再生超過 20 年，為發展約 900 個無助解決香港房屋問題的單位而犧牲該用地，並不值得；
- (d) 他喜歡區內目前的寧靜環境和良好空氣質素。申述地點施工期間會對周圍地區和附近居民帶來環境方面的影響；以及
- (e) 大窩坪的泊車位供應不足。當局應該改善區內的交通狀況和增加公共交通服務的供應，以支持該區的新發展項目。

[實際發言時間：3 分鐘]

**R 660 – Lee Chung Yiu Bennie**

16. 利忠耀先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的居民；
- (b) 香港是中國主要的城市，應作為其他內地城市的發展楷模。當局不應把香港發展成「石屎森林」。內地城市在土地用途規劃方面沒有採用平衡的做法，因而出現很多問題，例如北京的霧霾。如果當局在規劃香港方面太短視，香港很快便會淪為中國的二三線城市，進而被邊緣化；
- (c) 當局在管治香港方面已建立了一套規則和規定，應嚴格遵循。綠化地帶政策目前的改變違反了既定規則；
- (d) 近幾年帝景峰前面的用地有很多新發展項目。如果帝景峰後面的申述地點也進行發展，帝景峰將夾在這些發展項目中間；



- (e) 與中國和日本的發展項目比較，日本保持很高的綠化比例，但中國恰好相反，以發展為優先，卻犧牲自然環境。香港不應跟從內地雜亂無章的發展模式；以及
- (f) 一位前房屋署署長主張不可發展郊野公園。將距離郊野公園只有 70 米的申述地點改劃作發展之用，實令人無法接受。

[實際發言時間：6 分鐘]

R 676 – 林育豪

17. 林育豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是帝景峰的業主及居民；以及
- (b) 帝景峰的邊界有三分之一與延坪道接鄰。他的單位受到龍翔道的嚴重交通噪音和灰塵影響。如果在延坪道尾的申述地點發展大約一千個住宅單位，他不敢想像其單位及帝景峰其他單位會額外承受多少噪音和灰塵。

[實際發言時間：2 分鐘]

R 4402 – 歐曉靜

R 4403 – 歐曉蕾

R 4416 – 陳慧紅

18. 申述人的代表林淑貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在深水埗長大；
- (b) 由於她所代表的 3 名申述人只在二零一五年三月四日晚上才收到城規會的文件，城規會秘書處無法安排她們在另一日出席聆聽會，她獲授權代表她們作出口頭陳述；

- (c) 申述人在深水埗長大。她們認為經過多年發展，深水埗區的建築物越建越高，容納的人越來越多。近年的新發展項目尤其令深水埗的空氣質素惡化。然而，她們認同有需要為市民提供更多房屋；
- (d) 申述人年少時常在申述地點周圍的山坡上遊玩。申述地點地勢陡峭，容易山泥傾瀉，政府沒有計劃在清拆寮屋後開發申述地點，讓該塊地能夠自然再生。現時申述人在周末會帶同子女到山坡上遠足遊玩，因為那是深水埗區內唯一的寬敞綠化用地，而且是免費供市民享用的；
- (e) 申述人在二零一四年從新聞報道中得知所涉用地未經諮詢和法定規劃程序便被納入賣地表。當時延坪道附近一些遠足徑也被封閉。遠足者無法再從彩虹邨經豐力樓步行至那些遠足徑。報紙曾報道所涉用地將用作發展公共房屋，申述人認為這是可以理解的。然而，後來傳媒報道所涉用地會出售作私人房屋發展。這令申述人感到震驚，因為這意味着一塊美麗的公共綠化用地將會消失，而所涉用地只供少數人享用；
- (f) 申述人其後開始研究綠化地帶和綠化緩衝區，以及政府的環境改善工作。她們發覺政府已實行多項措施改善環境，過去幾年種了很多新樹木。該申述地點是深水埗唯一的綠化地帶。即使是政府提供的休憩用地也無法取代申述地點的翠綠景色和良好的空氣質素。申述人反對改劃申述地點的建議，並要求政府保留該用地，讓廣大市民可以享用該綠化地帶；以及
- (g) 改劃申述地點的唯一原因是應付住屋需求。政府提供的發展參數顯示，申述地點將提供大約 980 個單位和 115 個泊車位。然而，發展局局長在一星期前說，就二零一五／一六年度賣地表上的用地，有關土地契約上不會訂明提供最少單位數目的規定，以便為市場提供靈活性。這令人懷疑申述地點原先假設興建的 980 個單位是否仍然不變，因為申述地

點提供的最終單位數目將由發展商酌情決定。如果單位數目不受管限，文件中提供的資料(例如交通影響評估和估計人口)也會毫不相關，而根據文件的資料繼續進行討論，亦沒有意義。

[實際發言時間：9分鐘]

19. 規劃署的代表、申述人及申述人的代表已陳述完畢，主席於是請委員提問。

[張孝威先生此時暫時離席。]

20. 主席要求荃灣及西九龍規劃專員再次向城規會闡釋有關「綠化地帶」檢討的準則，以及為何把蓋滿植被的申述地點改劃作房屋發展。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應說，根據《二零一三年施政報告》，政府會多管齊下增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需求。第一階段「綠化地帶」檢討主要集中於沒有植被、荒廢或已平整，以及不需要大量砍伐樹木或削切山坡的「綠化地帶」。《二零一四年施政報告》及《二零一五年施政報告》再次確定政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適用地作住宅用途。第二階段「綠化地帶」檢討涉及的「綠化地帶」用地位於市區或新發展區邊緣，緩衝或保育價值亦較低，並毗鄰現有發展項目和公共道路。改劃申述地點符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則，因為申述地點可由延坪道前往，而且申述地點屬於已受干擾的土地，該處的植被是在一九八七年後才生長形成，因此保育價值較低。一如《二零一五年施政報告》所載，政府以 480 000 個單位作為 2015/16 至 2024/25 年度為期 10 年的總房屋供應目標，「綠化地帶」檢討會繼續識別更多合適的土地作房屋發展。

21. 一名委員提出以下問題：(1)為何當局在城規會就有關的用途地帶修訂作出最後決定前，便把申述地點納入二零一五／一六年度賣地表；(2)倘有關的用途地帶修訂最終不獲城規會接納，政府的賣地計劃會如何受影響；(3)有多少塊用地同樣在城規會尚未就有關的用途地帶修訂作出決定前納入賣地表；以及(4)有關情況是否一如其中一名申述人的代表所說，申述地點日後的發展商是否可酌情決定在申述地點興建單位的數目。

22. 周先生回應說，申述地點會興建 980 個住宅單位只是一個估計數字，這個數目是把准許的最大總樓面面積(58 750 平方米)(即地積比率為 2.88 倍)除以每個單位的假設平均面積(60 平方米)而得出的。運輸署已根據不同單位面積和數目的情況評估所需的泊車設施及相關的行車架次產生量。在整體總樓面面積固定的情況下，倘把單位面積增加，單位數目便會相應減少，而根據《香港規劃標準與準則》所需的泊車設施亦會有所不同。舉例來說，倘把單位平均面積增加一倍至 120 平方米，單位數目便會減半至 490 個，而所需的泊車位數目則會增加，因為根據《香港規劃標準與準則》，面積為 120 平方米的單位在泊車位數目比例上，較 60 平方米的單位為高。然而，這兩個情況下的整體行車架次產生量相若。運輸署工程師／深水埗戴凱佑先生補充說，根據《香港規劃標準與準則》，一項有 980 個單位(每個單位平均面積為 60 平方米)的發展，所須提供的泊車位為 115 個(泊車位上限)。主席從地政總署的網站得悉二零一五／一六年度賣地表包括 29 塊用地，有 15 塊須改劃用途地帶。他表示倘城規會最終不同意有關的改劃建議，有關用地便會從賣地表剔除，不會出售。政府或可探討有沒有其他合適的用地可加入賣地表，以維持房屋供應的目標。

23. 一名委員提出以下問題：(1)申述地點何時首次改劃為「綠化地帶」；(2)帝景峰用地先前是否由「綠化地帶」改劃為目前的地帶；(3)帝景峰於何時首次被佔用；(4)帝景峰的地積比率及泊車位比例為何；(5)帝景峰的泊車設施能否滿足居民的需求；以及(6)在保護流入申述地點南隅的一段溪流方面，有何安排。

24. 一名委員詢問有關帝景峰泊車位的使用情況。嚴順發先生(R363)回應說，他沒有帝景峰泊車位實際使用率的資料，但帝景峰的泊車位比例應高於申述地點的擬議發展項目。然而，帝景峰的住戶仍面對泊車位不足的問題，有些居民甚至要把他們的車輛停泊在畢架山花園。根據目前的擬議泊車位比例，倘在申述地點興建豪宅，則其住戶肯定會面對更為嚴重的泊車位不足問題，並要把車輛停泊在該區一帶的不同停車場。

25. 有關委員詢問申述地點的土地用途地帶區劃歷史，周先生以一幅投影片說明以前於一九七一年五月展示的分區計劃大綱圖版本上，大窩坪區(包括仍屬寮屋區的申述地點南部)屬於

住宅地帶。由一九七六年直至一九八零年，當局為該區進行了更詳細的規劃，並把住宅地帶的範圍縮減。於一九八零年九月展示的分區計劃大綱圖上顯示有兩個已劃設的住宅地帶，範圍大致涵蓋現時畢架山花園和帝景峰的用地。在該分區計劃大綱圖上，申述地點的南部及其南面及東南面的地方則劃為「綠化地帶」。分區計劃大綱圖的規劃區已於一九八七年向北擴展，當中把整個申述地點包括在「綠化地帶」內。涵蓋畢架山花園和帝景峰住宅地帶的界線於一九八七年及一九九三年作進一步調整。大窩坪這部分的土地用途地帶區劃自一九九三年以來大致維持不變，直至申述地點於二零一四年七月由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶為止。帝景峰的地積比率為 1.55 倍，於一九九九年首次被佔用。目前並沒有關於帝景峰泊車位比例的資料。

26. 至於委員所提有關保護溪流的安排，周先生說，事實上該溪流是細小而間歇性的流水。據觀察所得，在旱季時沒有流水。漁農自然護理署高級自然護理主任(南區)何秉皓先生補充說，申述地點目前擁有的並非天然景觀，因為該地點在一九八七年前屬於寮屋區時已受干擾。申述地點內的溪流流向並不明顯，生態價值亦不高。有水流經過時，溪流或會出現一些水生生物。申述地點錄得小棘蛙及大頭蛙的青蛙品種，但它們均不屬於十分稀有的品種。在這片再生林地內，有機會在申述地點看見猴子、野豬及禽鳥。一般來說，申述地點內的樹木不屬於古樹，而且沒有特別的保育價值。

27. 同一名委員詢問，一九八七年帝景峰座落於所劃定的住宅地帶時，申述地點是否在「綠化地帶」內，以及帝景峰一帶是否有違例泊車情況。林淑貞女士(申述編號 R4402、R4403 和 R4416 的代表)回應說，帝景峰附近並無違例泊車情況。有些帝景峰居民把其車輛停泊在畢架山花園及澤安邨。至於劃定土地用途地帶一事，周先生說，申述地點南面部分在一九七一年時位於住宅地帶內，而北面部分則在分區計劃大綱圖的規劃範圍界線以外。直到一九八零年，申述地點南面部分才改劃為「綠化地帶」，但其北面部分仍在分區計劃大綱圖的規劃範圍界線以外。

28. 一名委員說，據漁護署何先生所述，申述地點內的林地過去多年已再生，並有野生生物出沒。該委員詢問，申述地點

多年來一直是受干擾的土地，這個歷史對決定申述地點可改劃作發展方面是否屬重要因素。周先生回應說，申述地點的環境並非與周圍的自然環境完全相同。申述地點內仍有寮屋遺蹟，而該處現有的樹木主要是常見品種，沒有特別保育價值。何先生補充說，根據地政總署在申述地點進行的樹木調查，申述地點內約有 680 棵樹木，約六成是血桐、白楸和朴樹。這三種樹都是香港十分常見的品種，而林地內的樹種組合相對較簡單。雖然申述地點經過 20 多年的自然再生已成為林地，但就樹齡、樹種、樹種組合及林地結構而言，其生態價值相對低於周圍的天然林地。

29. 一名委員提出下列問題：(1) 畢架山花園、帝景峰和申述地點的各別發展密度為何；(2) 其各別泊車位比例為何；以及(3) 延坪道／龍坪道的容量是否足以應付三個發展項目產生的交通量。主席亦問，計劃提供的泊車位是以單一發展項目抑或整個地方為計算基礎。周先生回應說，帝景峰及申述地點的地積比率分別為 1.55 倍及 2.88 倍。畢架山花園以東龍翔道北的兩塊新房屋用地的地積比率分別為 1.01 倍及 1.46 倍。戴先生補充說，在申述地點擬提供的泊車位，是以合共有 980 個單位和平均單位面積為 60 平方米作為假設，以及在評估交通影響時是以這個特定發展項目為基礎。大窩坪的交通流量評估已考慮到現有發展項目(即畢架山花園和帝景峰)、龍翔道北兩個新發展項目及申述地點的擬議發展。估計延坪道與龍坪道交界處仍會有足夠的容量服務該區，直至二零二九年。此外，南昌街與歌和老街交界處的改善工程完成後，該處將可應付交通需求至二零二九年。

30. 一名委員請荃灣及西九龍規劃專員澄清「綠化地帶」檢討第二階段在釐定「綠化地帶」用地的低緩衝價值和低保育價值時所採用的準則，以及「綠化地帶」用地的康樂用途是否一項考慮因素。主席亦請荃灣及西九龍規劃專員解釋申述地點是否屬龍翔道及大埔道以北的所涉綠化地帶內唯一獲評定可作改劃用途地帶的用地。周先生回應說，申述地點是一幅先前已受干擾的土地，而同一綠化地帶內東面和西面的地方則是天然斜坡。因此，申述地點的緩衝及保育價值相對較低，並在「綠化地帶」檢討第二階段被評定可作改劃之用。申述地點的發展不需要提供新的連接道路，因其緊鄰延坪路尾。此外，亦不需要進行額外的交通改善工程，原因是南昌街與歌和老街交界處的

改善工程早已計劃進行，並快將展開。為縮減鞏固斜坡工程的範圍及減低砍伐申述地點以外樹木的需要，當局擬為發展項目增建垂直護土牆。由於發現申述地點內有一細小而間歇性的流水，因此會在申述地點中間部分劃設非建築用地，以保護該流水。申述地點的東南面有一條南北流向的天然河道，亦流經連接延坪道地盤入口的下面。該天然河道不會受發展項目影響，也沒有證據證明申述地點的間歇性流水連接至該天然河道。何先生補充說，倘申述地點用作房屋發展，申述地點內大部分的樹木須砍掉。不過，漁護署對砍伐樹木持審慎態度，不會只考慮到該棵樹屬常見樹種而把它砍掉，而是考慮是否有理由和有需要砍伐有關樹木。

31. 該委員進一步提出下列問題：(1)由什麼人和按哪些準則評定申述地點因具較低緩衝價值而可改劃作房屋發展；(2)申述地點長滿植物可否視作具有保育價值；(3)在「綠化地帶」檢討中申述地點的康樂價值是否一項考慮因素。主席回應說，「綠化地帶」檢討是由規劃署全面進行，而每塊用地的情況由規劃署評估。周先生補充說，緩衝價值和保育價值是互相關聯的。雖然市民可前往申述地點，但該等遠足徑並非穿越申述地點。一如漁護署何先生較早時所解釋，就樹齡、樹種、樹種組合及林地結構而言，申述地點內林地的生態價值相對低於周圍的天然林地。至於申述地點的康樂價值，為石硤尾區人口提供的休憩用地亦屬足夠。由於申述地點位於該區的上坡邊緣，當局並無計劃發展申述地點作康樂用途。

32. 一名委員備悉政府建議申述地點的泊車位比例約為 10：1，並詢問應否訂明有關須提供泊車位數目的規定，以供日後發展商遵循。此外，帝景峰共有 590 個住宅單位和 592 個泊車位（即泊車位比例大約是 1：1）。有鑑於此，該委員詢問當局是否已把申述地點的交通影響與有關情況一併評估，而日後申述地點的發展商亦會採納 1：1 的泊車位比例，換言之，申述地點會設有 980 個泊車位。周先生回應說，根據《香港規劃標準與準則》，私人房屋發展的泊車位要求乃根據一系列發展參數來釐定，包括平均單位面積、單位數目和地盤位置（即地盤位置是否接近鐵路站）。至於提供 980 個平均面積為 60 平方米的單位，是不會令其泊車位比例達至 1：1 的，而是會提供合共 115 個泊車位，即其泊車位數目的上限。

33. 一名委員請荃灣及西九龍規劃專員解釋，申述地點實際上位於南面已建設地區與北面郊野公園之間，正發揮緩衝功能，既然如此，為何其緩衝價值相對較低。周先生回應說，考慮到申述地點曾是受干擾的地方，申述地點與郊野公園之間約有 70 米的距離，以及申述地點的地形連高度不一的地台(由主水平基準上約 130 米至 180 米)，與其北面的山在高度上形成很大對比，因此認為申述地點的緩衝價值不高。

34. 一名委員注意到申述地點附近山坡所涉範圍廣闊，而荃灣及西九龍規劃專員表示該些遠足徑並無穿越申述地點，因此詢問申述地點的發展項目如何影響深水埗居民享用山坡及使用遠足徑。主席亦請荃灣及西九龍規劃專員闡釋為何申述地點的緩衝價值相對低於其東面及西面的綠化地帶。周先生回應說，通往獅子山郊野公園的那些遠足徑並非位於或連接申述地點。申述地點的地形有別於其附近主要為陡峭及天然斜坡的地方。由於申述地點屬於先前已受干擾的土地，與其附近的天然林地不同，因此被評定可作改劃用途地帶，以促進房屋發展。

[雷賢達先生此時暫時離席。]

35. 一名委員留意到涵蓋申述點及現時帝景峰用地的整個範圍在一九八零年代初是寮屋區，因此詢問在清拆寮屋後，為何把帝景峰的用地劃作住宅用途，而申述地點及其附近範圍則劃為「綠化地帶」。周先生回應說，於一九八七年把帝景峰的用地劃作住宅用途及把申述地點劃為「綠化地帶」，主要是因為申述地點位於較高水平而且遠離主要道路，發展限制較大。然而，按照第二階段「綠化地帶」檢討用以評定所涉用地作發展的準則(即緩衝或保育價值較低，並毗鄰現有發展項目和公共道路的用地)，當局於二零一四年評定位於延坪道的申述地點適合改劃作住宅用途。

36. 一名委員留意到申述地點位處延坪道高段位置，與帝景峰相比，發展密度較高，而且儘管帝景峰的泊車位比例約為 1 比 1，但泊車設施仍然不足，因此質疑為何政府認為申述地點擬議約 10 比 1 的泊車比例合理。該委員又詢問倘申述地點日後居民的自用車擁有率與畢架山花園及帝景峰相若，大窩坪的道路容車量是否足以應付三個發展項目的需要，即畢架山花園、帝景峰及申述地點的擬議發展項目。周先生回應說，申述



地點所需的 115 個泊車位，是運輸署按《香港規劃標準與準則》並根據規劃署提供的發展參數(包括估計的 980 個住宅單位及平均單位面積 60 平方米)而估算所得。周先生以實物投影機所顯示的列表，解釋運輸署亦有根據其他不同類型單位面積估算所需泊車位數目如下：

平均單位面積	60 平方米	100 平方米	120 平方米	160 平方米	180 平方米
估計泊車位數目	115	206	449	459	516
行車架次 (每小時計)	98	131	127	116	107

運輸署根據不同單位面積所估算的行車架次產生量分別不大。根據上述不同情況的行車架次產生量，附近道路的容量足以應付申述地點的發展項目的需要。

37. 一名委員認為供有關發展項目的居民使用的延坪道，其容量應可配合居民所擁有車輛的數目。儘管《香港規劃標準與準則》訂明有關的規劃標準，但即使在申述地點興建更多較細單位，擬議發展項目的居民的自用車擁有率，應與現時畢架山花園及帝景峰居民的差不多相若。就這一點，該委員詢問申述地點的發展項目會否提供大量單位，以及延坪道的容量是否足以應付該發展項目的需要。周先生回應說，申述地點提供的泊車位數目上限會受契約規限，而契約會依循《香港規劃標準與準則》訂明泊車設施的規定。因此，根據契約，興建大量較細單位的發展項目，是不會獲准相應提供大量泊車位的。運輸署就不同類型發展項目所得出的行車架次，是根據科學分析和統計而估算出來的。

38. 主席詢問申述地點會否對帝景峰造成噪音及通風影響，這是部分申述人所關注的問題。周先生回應說，經考慮申述地點的發展參數，環境保護署認為申述地點的發展項目不會對附近地方的環境造成負面影響。至於通風方面，當局已進行空氣流通評估，結果顯示有關發展不會對帝景峰造成通風影響。

39. 一名委員提出以下問題：(1)寮屋清拆後，誰是申述地點的管理代理人；(2)政府是否已在申述地點內栽種新樹；(3)申述地點的樹木及植物是否經過自然演替而再生；以及(4)與其他

已受干擾的綠化地帶用地相比，申述地點的自然再生能力是否較高。何先生回應說，一九八七年清拆寮屋後，申述地點大概是由地政總署負責管理，因為申述地點屬政府土地，而且現時的狀況似是用地本身經過自然演替而再生。從現時生長在申述地點內的樹木密度來看，申述地點的自然再生能力未必很高。

[會議小休 5 分鐘。]

[馬詠璋女士此時到席。]

40. 一名委員先前曾就申述地點的康樂價值提問，林淑貞女士(申述編號 R4402、R4403 及 R4416 的代表)就此回應說，對於深水埗居民來說，申述地點的康樂價值十分高，不能由政府於區內所提供的社區會堂或室內康樂中心等康樂設施所代替。申述地點位置方便，可由深水埗主要的地點前往，而且地方寬敞，能為居民提供歇息和休憩場地。申述地點位處東九龍及西九龍中間的山坡，不僅可供深水埗居民使用，很多來自九龍其他地區的遠足人士亦會前往。由於附近的發展項目，包括帝景峰及龍翔道以北兩塊新房屋用地均涉及大範圍的斜坡鞏固工程，因此建議在申述地點建造垂直護土構築物，其可行性令人質疑。申述地點附近大範圍的樹木最終可能會被砍掉，以進行斜坡鞏固工程，對市民享用山坡造成影響。黃杏儀女士(申述編號 R4382)補充說，很多長者經常到申述地點晨運，因為該處設有數個平台，可供他們進行晨運活動。申述地點大部分範圍最近加設圍欄，但之前經常有遠足人士取道該處。

41. 由於委員再無問題要提出，主席說第二天的聆聽程序已經完成，城規會將在整個第二組的聆聽會完成之後，在申述人及提意見人離席的情況下，就申述進行商議，並會在適當時候把有關決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表及政府的代表出席聆聽會。各人於此時離席。

42. 會議於下午十二時十五分休會。