

二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日、  
二零一七年二月十六日、二零一七年二月二十一日及  
二零一七年三月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1134 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
黃偉綸先生

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

麥志光先生(二零一七年二月十五日下午的會議及二零一七年二月十六日上午的會議)

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生(二零一七年二月七日上午的會議)

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生(二零一七年二月十五日上午的會議及二零一七年三月一日的會議)

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張偉雄先生(二零一七年二月七日的會議、二零一七年二月十五日下午的會議、二零一七年二月十六日的會議及二零一七年二月二十一日的會議)

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生(二零一七年二月七日上午的會議、二零一七年二月十五日下午的會議、二零一七年二月十六日的會議及二零一七年三月一日下午的會議)

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生(二零一七年二月七日下午的會議及二零一七年三月一日上午的會議)

黎啟泰先生(二零一七年二月十五日上午的會議及二零一七年二月二十一日日的會議)

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

劉興達先生

梁慶豐先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

規劃署署長  
李啟榮先生

## 列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

方心儀女士(二零一七年二月七日上午的會議、二零一七年二月十五日上午的會議、二零一七年二月二十一日上午的會議及二零一七年三月一日上午的會議)

袁承業先生(二零一七年二月十五日下午的會議、二零一七年二月十六日上午的會議、二零一七年二月二十一日下午的會議及二零一七年三月一日下午的會議)

吳曙斌先生(二零一七年二月七日下午的會議及二零一七年二月十六日下午的會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生(二零一七年二月七日上午的會議及二零一七年二月二十一日上午的會議)

何尉紅女士(二零一七年二月七日下午的會議)

李惠玲女士(二零一七年二月十五日上午的會議及二零一七年二月二十一日下午的會議)

黎惠儀女士(二零一七年二月十五日下午的會議)

區晞凡先生(二零一七年二月十六日上午的會議)

丁雪儀女士(二零一七年二月十六日下午的會議)

王鳳兒女士(二零一七年三月一日上午的會議)

李建基先生(二零一七年三月一日下午的會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一七年二月七日上午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

霍偉棟博士

何立基先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

## 港島區

### 議程項目 1

[公開會議]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖  
編號 S/H1/20》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10244 號)

---

[此議項以廣東話進行]

### 申報利益

2. 秘書報告，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》涉及把一幅用地改劃由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公營房屋發展(修訂項目 C1)；改劃一座現有香港鐵路通風大樓的用途地帶，以反映發展完成後的情況(修訂項目 K)；以及改劃現時港島西地下廢物轉運站內一幅土地的用途地帶及訂定建築物高度限制(修訂項目 L)。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有連繫／有業務往來；身為港島西地下廢物轉運站經營者的環境保護署的人員；或與創建香港(R4112/C12)共同創辦人及行政總裁司馬文先生(R3888)、Mary Mulvihill 女士(R4120/C305)及招商局倉碼運輸有限公司(R144)的代表奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有聯繫：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會策劃小組委員會及<br>建築小組委員會委員                                 |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工<br>程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代<br>表，而民政事務總署署長是<br>房委會策劃小組委員會及資<br>助房屋小組委員會委員 |
| 張偉雄先生<br>環境保護署首席環境保<br>護主任(市區評估)  | — 環境保護署人員，該署為現<br>有港島西地下廢物轉運站的<br>經營者                       |

- |                |     |   |
|----------------|-----|---|
| 梁慶豐先生          | —   | 為房委會投標小組委員會委員，也是處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人  |
| 侯智恒博士          | —   | 目前與房委會有業務往來   |
| 廖凌康先生<br>黎慧雯女士 | ] ] | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來  |
| 何安誠先生          | —   | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來，以及他本身認識司馬文先生   |
| 劉興達先生          | —   | 目前與房委會、港鐵公司及奧雅納公司有業務往來  |
| 符展成先生          | —   | 目前與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，而過往曾與房委會有業務往來  |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | ] ] | 其公司目前與房委會、港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士                       |
| 余烽立先生          | —   | 過往與房委會、港鐵公司及奧雅納公司有業務往來  |
| 林光祺先生          | —   | 過往與房委會及奧雅納公司有業務往來   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | —   | 為港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員、奧雅納公司的工程顧問，以及香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授兼系主任，而港鐵公司及奧雅納公司曾贊助該系一些活動 |

潘永祥博士

— 其配偶於房屋署工作，但沒有參與規劃工作

3. 李啟榮先生、梁慶豐先生、侯智恒博士、廖凌康先生、黎慧雯女士、何安誠先生、劉興達先生及潘永祥博士因事未能出席特別會議。張國傑先生、林光祺先生及符展成先生亦因事未能出席這節會議。

4. 由於余烽立先生、黃仕進教授、黎庭康先生及張偉雄先生所涉利益屬間接性質，因此委員同意他們可留在席上。委員同意關偉昌先生因涉及直接利益，故須暫時離席。

[關偉昌先生於此時離席。]

5. 秘書亦報告，當局收到兩封來自守護「加園」聯盟(R150)日期為二零一七年一月二十二日及二十三日的電郵。守護「加園」聯盟要求其在會上的陳述資料交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)傳閱。守護「加園」聯盟亦在電郵中附上一段錄影片。由於有關資料於法定公眾諮詢期完結後才提交，因此委員同意該些資料應視為不曾提交。

6. 主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，城規會同意在這些人士缺席的情況下就申述及意見進行聆聽。

#### 簡介和提問部分

7. 以下政府的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

## 政府的代表

### 規劃署

- 顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員
- 謝佩強先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 5

### 運輸署

- 葉宏宇先生 — 運輸署工程師／中西區 3

### 環境保護署(下稱「環保署」)

- 黃偉恩先生 — 環保署高級環境保護主任  
(市區評估)3

## 申述人、提意見人及其代表

### R7－李耀明

### R125－胡娟

### 西區被逼遷租客大會

- 李美美女士 ]
- 梁炳江先生 ] 申述人的代表
- 謝子英女士 ]

### R62－Chai Yat Ching

### R55－蔡國興

- 蔡國興先生 — 申述人及申述人的代表

### R57－Choi Yat Lung

### R56－關綺文

- 關綺文女士 — 申述人及申述人的代表

### R124－梁炳江

### R3172－陳錫明

- 李美美女士 — 申述人的代表

R141 – 社區大使隊

趙泳超先生 ]  
劉家善女士 ] 申述人的代表  
何國禧先生 ]

R1800 – Wong Wai Lun

R2071 / C229 – Cheng Chap Wai Andrew

R3773 – Wai Lun Wong

R3851 – Cherry Wong

R142 / C14 – 守護堅城關注組

R179 / C16 – 黃健菁

守護堅城關注組 –

黃健菁女士 – 申述人、提意見人以及申述  
人代表及提意見人的代表  
莫冠祺先生 ]  
傅子安先生 ] 申述人的代表及提意見人的  
劉家善女士 ] 代表

R143 – 西環體育會

雷日楠先生 – 申述人的代表

R144 – 招商局倉碼運輸有限公司

招商局倉碼運輸有限公司 –

姜成義先生 ]  
許薇娜女士 ]  
黃學良先生 ] 申述人的代表  
余志良先生 ]  
黃竟源先生 ]  
葛晉先生 ]  
奧雅納工程顧問 –  
楊詠珊女士 ]  
周健德女士 ] 申述人的代表  
曾景輝先生 ]  
劉思航女士 ]  
王董建築師事務所有限公司 –  
蕭嘉諾先生 ] 申述人的代表

R151－羅冠聰(香港眾志)

R177／C274－王啟超

王啟超先生 — 申述人、提意見人及申述人的代表

R161－冼卓嵐

冼卓嵐先生 — 申述人

R1053－譚紹敏

R1278－Ma Kong Ying Emily

R1280－譚翠英

R1282－Lee Yat Ming Ken

R1281／C79－Ma Kuk Ying

R1283－Ma Hsien Chih

R1501－譚巧英

R1502－招紹明

R1503－招樹新

R178／C291－馬麗英

馬麗英女士 — 申述人、提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表

8. 主席表示，城規會於二零一六年十月七日決定把這些申述及意見合為一組，由城規會一併考慮。由於有大量申述人及提意見人表明會出席聆聽會，因此會分五日進行聆聽，即二零一七年二月七日、二零一七年二月十五日、二零一七年二月十六日、二零一七年二月二十一日及二零一七年三月一日。

9. 主席繼而表示，政府的代表會先向委員簡介有關申述及意見的背景。主席隨後會邀請申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行陳述。在申述人／提意見人或其代表獲分配的 10 分鐘時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人或其代表。當日出席會議的所有申述人／提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問環節，委員可直接向政府代表、申述人／提意見人或其代表發問。答問環節結束後，當日的聆聽會就會休會，申述人／提意見人或其代表及政府的代表會被請離席。在聆聽出席會議的所有申述人／提意見人或其代表的口頭

陳述後，城規會會在他們離席後商議這些申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

10. 主席繼而邀請港島規劃專員顧建康先生向委員簡介有關申述的背景。

11. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片，並按城規會文件第 10244 號詳載的內容向委員簡介有關申述，包括堅尼地城西部土地用途檢討的背景、有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述及對申述的意見中所提出的意見和建議，以及規劃評估及規劃署對申述的意見。

[霍偉棟博士及黎庭康先生在港島規劃專員作簡介時到席。]

12. 主席接着邀請申述人、提意見人及其代表闡述有關申述書的內容及就申述提出的意見內容。

R7—李耀明

R125—胡娟

13. 李美美女士陳述，要點如下：

- (a) 申述人都是在西環租住細小的單位居住，他們的生活環境欠佳，衛生設施亦不足；
- (b) 現時約有 300 000 人輪候租住公屋(下稱「公屋」)，他們需要等候一段長時間才獲分配公屋單位。西環邨是西環唯一的公共屋邨，合共有 638 個公屋單位。由於公屋單位不足，尤其是港島區，區內許多長者都未能獲編配公屋單位。政府應該興建更多公屋以應付需求，而並非拆毀舊建築物興建豪宅或酒店，將現有居民遷離；
- (c) 香港學堂前臨時校舍、加惠民道的前已婚警察宿舍及前摩星嶺平房區都是可用以興建公屋的地方。由於擁有車輛的公屋居民並不多，因此在該區興建公屋並不會令區內交通設施過度負荷；以及

- (d) 二零一五年五月舉行了一個簽名運動，兩星期內收集了約 500 個簽名，支持在該區興建公屋。她促請政府增加公屋而並非私人豪宅的供應，以應付市民大眾的需要。

R57 – Choi Yat Lung

R56 – 關綺文

14. 關綺文女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她不明白當局為何不發展加惠民道的前已婚警察宿舍及前摩星嶺平房區的用地。這些用地應該用作興建公屋；以及
- (b) 她在西環長大，見證西環由一個舊區變成一個新商店和高檔住宅大廈林立的地方。該區應預留更多用地為市民大眾興建公屋。

[余烽立先生此時離開這節會議。]

R141 – 社區大使隊

15. 劉家善女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 「社區大使隊」是一個由長期居於西區的居民在二零零三年成立的組織。她的口頭陳述的主題是「我們所盼望的海濱長廊」；
- (b) 自成立以來，他們一直與規劃署及其他政府部門就擬議海濱長廊的規劃保持聯繫。他們的意見主要關於修訂項目 C1、A1 及 C2；

修訂項目 C1

- (c) 他們支持修訂項目 C1，善用土地資源興建 2 340 個公屋單位，以及為受重建影響的長者提供住屋。擬建公屋有助建立和諧共融而規劃完善的社區；

### 修訂項目 A1

- (d) 儘管他們支持圍繞香港島發展一條連貫的海濱長廊，但他們反對把海濱長廊商業化，因為會影響長廊的连接性及妨礙公眾使用；
- (e) 以中區的七號碼頭為例，該幢建築物內的公眾休憩用地是一塊狹長的土地，必須穿過一間餐廳才能到達，但該處沒有為公眾豎設清晰的指示牌。這類商業化的休憩用地惠及的主要是光顧有關商業服務的顧客而非市民大眾；
- (f) 自二零零九年起，「社區大使隊」籌辦了一個與擬議海濱長廊設計有關的工作坊，並就此向政府提交建議。有關建議曾於國家比賽中獲獎，但令人失望的是政府在設計西區海濱長廊時未有認真考慮該建議；
- (g) 該組織對日後的海濱長廊有下列建議：

#### 優質休憩用地

- (i) 經參考其他海濱長廊的設計，擬議海濱長廊應擴闊至最少 20 米，並大量種植能擋風及抗海水侵蝕的樹木和植物；

#### 方便公眾前往

- (ii) 海濱區應每日 24 小時讓公眾自由進出，區內不應有任何商業用途／活動；

### 修訂項目 C2

- (h) 該區的休憩用地供應不足。儘管分區計劃大綱圖建議若干新增的休憩用地，但未能解決區內現時休憩用地不足的問題；

- (i) 加多近街臨時花園應予保留，以應付區內逐漸增加和老化的人口需要。該臨時花園為該區服務多年，將之清拆會對居民造成極大不便；
- (j) 所規劃的海濱長廊並不接近住宅區，中間有道路分隔，因此不容易到達，尤其是對長者及殘疾人士。休憩用地應靠近民居，就像加多近街臨時花園，讓居民放工後有地方可舒展身心；
- (k) 加多近街臨時花園及其 196 棵成齡樹，包括一棵罕見的珍貴品種土沉香，應予以保護。該花園是區內唯一的市肺，一旦清拆，將難以有同樣質素的補償。由於公園使用多年都沒有造成任何損害，因此沒有需要進行除污工程；
- (l) 加多近街臨時花園應予保留，並與將會連接港島其他海濱長廊的擬議海濱長廊結合，以加強連接性，締造可持續的海濱環境；以及
- (m) 她促請委員考慮該組織提出的意見，並協助落實興建西環居民期待已久的海濱長廊。

R1800 – Wong Wai Lun

R2071 / C229 – Cheng Chap Wai Andrew

R3773 – Wai Lun Wong

R3851 – Cherry Wong

R142 / C14 – 守護堅城關注組

R179 / C16 – 黃健菁

16. 黃健菁女士及莫冠祺先生借助投影片及若干錄影片段作出陳述，要點如下：

- (a) 守護堅城關注組(下稱「關注組」)於二零一五年十月成立，以表達他們對分區計劃大綱草圖的意見和關注；

### 公眾諮詢

- (b) 居民於二零一三年三月才透過一名中西區區議員得悉政府發展堅尼地城的計劃。規劃署的公眾諮詢主要涉及中西區區議會，但並沒有向居民進行諮詢。中西區區議員未有聚焦於除污工程等技術問題，而他們的意見並不代表堅尼地城及摩星嶺居民的意見；
- (c) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的相關文件是用英文撰寫，許多區內居民都看不懂，只能依賴中西區區議員提供有關此事項的資料，故無法全面掌握實況；
- (d) 小組委員會的文件載述「大致而言，中西區區議會及市民大眾原則上不反對發展及改善堅尼地城西部」。有關說法淡化了堅尼地城及摩星嶺居民的反對意見。關注組收集了超過 5 000 個簽名，反對修訂項目 C2 及支持保留加多近街臨時花園。由於就此事進行的公眾諮詢不足，許多堅尼地城及摩星嶺的居民，包括毗鄰加多近街臨時花園的泓都及西環新樓的居民，都是直到關注組發起簽名運動才得悉包括清拆加多近街臨時花園在內的規劃建議。除了中西區區議會外，政府亦只是諮詢了聖公會呂明才紀念小學、海濱事務委員會及出席了泓都業主委員會舉辦的簡介會的人士對除污工程的意見。由於公眾諮詢的範圍不全面，因此所收集的意見流於偏頗；

### 人口估計

- (e) 分區計劃大綱圖引述的人口估計令人質疑。小組委員會的文件載述，堅尼地城及摩星嶺的規劃人口約為 90 600 人，而二零一一年的人口為 75 400 人，即分區計劃大綱草圖的新發展項目會增加 8 500 人，而重建現有樓宇則會增加 6 700 人。關注組認為，有關數字低估了堅尼地城及摩星嶺的未來人口；

- (f) 根據關注組的粗略估計，近年堅尼地城及摩星嶺最少有 13 個新的住宅發展項目落成，提供約 1 868 個住宅單位，而按照每單位人口比率 2.7 人計算，該些發展項目帶來超過 5 000 人的人口增幅。關注組估計，待全部發展項目落成後，該區人口將會達 110 000 人，較政府估計的規劃人口多出約 20 000 人。已規劃的設施，包括分區計劃大綱草圖上預留的休憩用地，是根據低估了的人口數字來釐定，因此將不足以應付未來人口的需要；

#### 交通影響評估

- (g) 該區的交通極為擠塞。由於規劃人口被低估，因此交通影響評估採用了錯誤的假設，評估的結果亦不準確。例如，根據交通影響評估報告，於早上及下午繁忙時段，加惠民道的行人流量分別為 29 人及 26 人。行人流量數字並不合理，因為加惠民道有一間小學，很多學生會使用該處的行人路，尤以下午的繁忙時段為多；
- (h) 交通影響評估報告建議的下列交通緩解措施亦不會有效：

#### 從加惠民道駛出的車輛只准左轉

- (i) 日後的公屋發展項目及私人發展項目的車輛從加惠民道駛出後只准左轉入域多利道西行線，並使用擬建的新道路經加多近街前往中環。有關安排欠缺效率，行車時間亦較長；

#### 港鐵

- (ii) 港鐵並非解決該區交通問題的方法。港鐵堅尼地城站與擬議新發展項目相距甚遠。倘若行程較短，市民會選擇地面交通工具而不是港鐵；

### 擬於西市街西面興建公眾停車場

- (iii) 提供更多公眾泊車位的建議只會吸引更多車輛前往該區。擬議停車場的位置距離泊車需求甚殷的科士街甚遠。較適合興建擬議停車場的位置是港鐵堅尼地城站毗鄰的專線小巴總站；

### 情況改變

- (i) 分區計劃大綱草圖忽略了下列堅尼地城及摩星嶺區內和附近情況的改變：

### 公營及私人發展項目的重建潛力

- (i) 樓齡超過 50 年的西環邨及堅尼地城部分其他私人住宅項目將予重建，會為該區提供大量房屋供應。擬議公屋發展是安置西環邨租戶的理想調遷公屋，因此應與西環邨重建計劃一併全面考慮；

### 士紳化

- (ii) 堅尼地城已變得越來越商業化，區內的小店逐漸被本區居民一般負擔不起的高檔商店取代。政府回應表示士紳化並非與土地用途相關的事宜。有關回應實在毫無道理，因為建設平衡的社區是土地用途規劃的恒常目標；

### 與毗鄰地區的互動

- (iii) 市民會由薄扶林、數碼港、香港仔等地區驅車前往堅尼地城購物和用膳。隨着港鐵港島線延伸至堅尼地城，該區吸引了更多訪客。由於堅尼地城與毗鄰地區的互動越趨頻繁，因此該區的交通問題不再只是本區的問題；

### 建築物高度

- (j) 梯級式的建築物高度輪廓應由西向東遞降，而較高的建築物應位於接近山邊之處，以便有更好的通風；

### 加多近街臨時花園無法被取代

- (k) 當局應保留位於堅尼地城及摩星嶺中心，交通便捷的加多近街臨時花園，該處樹木茂密，為雀鳥、蝙蝠及松鼠提供棲息之地，以及有一塊草地供市民享用。取代加多近街臨時花園的建議方案並不理想。士美非路兒童遊樂場狹窄細小，並受到鄰近屋苑冷氣機排出的廢氣影響。前往加惠民道花園則必須經過樓梯和斜路，對長者及殘疾人士並不方便，而花園管理欠佳，綠化空間亦不足。位於西寧街的堅彌地城臨時遊樂場的設計主要用作球類活動，因此倘若有長者使用遊樂場進行「太極」或伸展運動時，很可能會與年輕使用者發生衝突。卑路乍灣公園距離堅尼地城西部兩個巴士站的路程，因此對長者會太遠。另外，使用該公園的市民甚多，早已十分擠擁，更不時會有使用者就使用公園的問題出現衝突和爭論情況。關於把部分西區公眾貨物裝卸區臨時用作休憩用地的建議，由於該公眾貨物裝卸區仍在運作，現時無法作此用途。該塊用地的未來規劃仍在諮詢階段。另外，該塊用地與堅尼地城西部相距甚遠；

### 擬議海濱長廊

- (1) 擬議海濱長廊仍在規劃階段。考慮到進行除污工程及建築所需的時間，海濱長廊要在十年後才會落成啟用。另外，擬議海濱長廊的可達性並不理想，因為日後加多近街臨時花園用地的擬議住宅發展的居民可能會拒絕其他人使用其平台前往海濱長廊，而由地面前往則須橫過多條馬路。另外，卑路乍街多幢高層樓宇會阻擋眺望擬議海濱長廊的視野，削弱其景觀和使用程度；

- (m) 海濱長廊提供的商店及其他商業用途，對一般市民而言消費過於昂貴。另外，預期日後海濱長廊大部分位置都會鋪砌地面，僅餘有限的綠化空間，而最初幾年只有灌木或細樹。植物長到成齡需要很長的時間；

#### 樹木補償

- (n) 1:1 的樹木補償種植比例除了在數量方面外，亦應該按照總樹木胸徑作出補償。不過，海濱長廊很可能不會按照上述基礎作補償植樹；
- (o) 樹木種類的選擇亦十分重要。補種的樹木應該是耐風、防海水影響及耐熱；
- (p) 除污工程的範圍內有兩棵健康的成齡垂葉榕，應予保護；

[會議於此時小休約五分鐘。]

#### 總結

- (q) 他們要求委員注意並考慮下列總結意見：

#### 有替代用地可供選用

- (i) 加多近街臨時花園用地擬提供的 600 個單位無助於解決房屋問題，而且有其他更好的替代用地可用以提供該 600 個單位。該塊用地內的其他擬議用途，例如公共交通總站及公眾停車場，可改於其他地方興建；

#### 休憩用地的供應

- (ii) 以區議會分界來評估休憩用地的供應是不公平的做法。鄰舍休憩用地短缺問題應在地區層面解決。一旦清拆加多近街臨時花園，堅尼地城及摩星嶺的休憩用地供應(包括擬議海

濱長廊)僅為每人 0.87 平方米，低於《香港規劃標準與準則》所規定的每人 2 平方米。政府建議的替代休憩用地在地點、面積及綠化程度方面均無法與加多近街臨時花園相比；

### 社會影響

- (iii) 不同年齡和背景的居民使用加多近街臨時花園已超過 18 年。政府並無就清拆該花園進行社會影響評估，而與區內居民進行的諮詢亦極不全面。簽名運動獲得大量居民回應，顯示清拆加多近街臨時花園將會帶來嚴重的負面社會影響；

### 環境影響

- (iv) 與前堅尼地城焚化爐用地不同，加多近街臨時花園用地沒有需要進行除污工程。海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組已獲簡介有關事宜，並一致同意加多近街臨時花園用地沒有需要進行除污工程，以及保留加多近街臨時花園有助優化擬議海濱長廊；

### 保護樹木

- (v) 加多近街臨時花園有多棵成齡樹，包括土沉香。在擬議海濱長廊補償植樹將不足以彌補失去的樹木。加多近街臨時花園應予保留，以協助減低碳排放及促進生物多樣性；

### 交通影響

- (vi) 擬議交通緩解措施無法解決該區的交通問題。倘加多近街臨時花園得以保留，將有助減低部分車流。另外，減少 600 個單位預計不會對整體的房屋土地供應造成嚴重影響。此外，交通影響應連同《香港 2030+》提出

的東大嶼都會未來發展所可能帶來的交通影響一併作全面的考慮；以及

通風及視覺影響

- (vii) 修訂項目建議將會對通風及景色造成負面影響。他們並不認同政府的回應。

R143－西環體育會

17. 雷日楠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該會為居民安排體育活動。根據所收集的意見，大部分居民都反對清拆加多近街臨時花園，理由如下：

休憩用地不足

- (i) 與其他地區相比，堅尼地城的休憩用地供應並不足夠。例如，灣仔有灣仔公園和港灣道花園，西營盤則有佐治五世紀念公園、中山紀念公園及堅道花園。倘清拆加多近街臨時花園，居民就要與石塘咀的居民共用使用率甚高的卑路乍灣公園。加多近街臨時花園實在有必要保留供該區居民使用；

在人多擠迫的地區提供休憩用地先例

- (ii) 過往有先例是透過提供休憩用地以舒緩舊區過於擠迫的情況。在油麻地，舊樓清拆後就會為居民提供歇息空間／休憩處，例如砵蘭街及窩打老道的休憩處。實有需要保留加多近街臨時花園，尤其是為了那些難以長途步行的長者；

堅尼地城自九十年代末期起就再沒有新的公園

- (iii) 儘管該區有多個新的發展項目落成，但自加多近街臨時花園在九十年代末期啟用後，該區就再沒有關設任何新的公園服務居民。清拆加多近街臨時花園會進一步令休憩用地短缺的問題惡化；
- (b) 現時已有人建議清拆灣仔運動場、縮減香港大球場的面積以及在維多利亞公園和修頓遊樂場進行地下空間發展。倘若加多近街臨時花園不獲保留，香港島其他休憩用地／運動設施其後或會被商業或其他用途取代；
- (c) 倘當局清拆加多近街臨時花園以興建多層大廈，加上更多新發展項目陸續進行，他擔心堅尼地城會變成另一個北角，四周都是高樓大廈，通風欠佳。鑑於加多近街臨時花園對居民十分重要，他要求委員重新考慮保留加多近街臨時花園，並使之成為永久設施。

R144－招商局倉碼運輸有限公司

18. 楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人同意下列規劃署對其申述的回應：
  - (i) 修訂項目 B 項把所涉用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關用途」地帶，旨在提供誘因，促使逐步搬遷現有不相協調的工業用途；
  - (ii) 把商業、消閒及與旅遊有關用途列為第二欄用途，目的是希望通過規劃申請機制，確保用地日後的發展／重建受到監察；
  - (iii) 批發紅酒的擬議酒窖或會被視為「批發行業」，可透過規劃申請而獲得批准；

- (iv) 「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關用途」地帶的建築物高度管制，是按照分區計劃大綱圖所述的主水平基準上的最高建築物高度(以米計算)和樓層數目或根據現有樓宇的高度而定，兩者以數目較大者為準；

有關用地現時的狀況

- (b) 該塊用地有兩幢作貨倉用途的工業樓宇，樓齡分別為 30 年及 33 年，以及有一個長 625 米伸出海港的碼頭。數年前，部分貨倉轉為一個紅酒酒窖；

擬放寬分區計劃大綱草圖的限制

- (c) 位於海港西面門廊的碼頭具備重建作商業、消閒及旅遊用途的潛力。不過，由於分區計劃大綱草圖訂明該塊用地的最大總樓面面積為 46 446 平方米，因此在扣除該塊用地上兩幢現有的工業樓宇的總樓面面積後，僅餘約 122.58 平方米的總樓面面積用作在碼頭發展商業／消閒／旅遊用途，根本不足以用作發展任何可提升該處的活力和多元性的有意義用途；
- (d) 為落實分區計劃大綱圖的規劃意向，申述人認為該塊用地可增加額外 18 777 平方米的總樓面面積，以便在碼頭興建兩層高的商業發展，並設有高架行人道連接碼頭的天台花園與海濱長廊；
- (e) 額外增加的總樓面面積不會影響該塊用地的最高建築物高度限制。最終的整體地積比率為 5 倍，仍然低於啟德跑道發展的地積比率。由於放寬總樓面面積的建議會超出規劃申請機制可容許的水平，因此有需要在製圖階段修訂總樓面面積限制；
- (f) 在減去 1.5 米的着陸區後，現時的海濱闊度僅為 10.5 米。擬議的 12 米闊長廊並不合理，因為其闊度是人流更高的中區高架行人道的兩倍；

- (g) 毗鄰該塊用地的海濱長廊的闊度僅為 2.3 米或 4.5 米(連花槽)。倘需要興建 12 米闊的連貫海濱長廊，就需要清拆西寧街的籃球場及兩個足球場；
- (h) 由於需要一條通往碼頭的車輛通道，因此設置高架行人道可提供一條連貫的長廊，同時避免地面出現人車爭路的情況。鑑於可用的空間有限，該高架行人道不可有 12 米那麼闊；
- (i) 兩幢現有工業樓宇之間的空隙闊度僅為 27 至 30 米。闊 30 米的非建築用地的規定並不合理，而對該塊用地的重建亦會有負面影響。非建築用地的闊度應遵從規劃署的空氣流通評估所建議的闊度，即 15 米闊；以及

#### 總結

- (j) 她要求委員考慮放寬總樓面面積限制，並容許增加額外 18 777 平方米的總樓面面積(即增加 40%)。建議放寬後的地積比率為 5 倍，不會影響建築物高度限制，亦無礙該塊用地發展成為有活力的多元化商業、消閒及旅遊項目。

R151－羅冠聰(香港眾志)

R177/C274－王啟超

19. 王啟超先生借助一些錄影片段作出陳述，要點如下：

#### 交通問題

- (a) 他居於加多近街超過 10 年。在港鐵港島線伸延至堅尼地城前，居民主要依靠巴士、電車及專線小巴上班和上學。繁忙時段的交通極為擠塞，而在日間路旁都有大量的上落客貨活動；
- (b) 根據中西區區議會的資料，大部分居民都使用港鐵上班和上學，其餘居民則主要使用巴士前往南區。雖然在港鐵港島線伸延至堅尼地城後，許多巴士線

已取消，但堅尼地城的交通情況仍然未有改善，因為近年新落成的多層及高密度發展項目帶來額外的交通流量；

- (c) 由於泊車位不足，科士街經常有光顧該處高級食肆的顧客違例泊車。擬在加多近街設置公眾停車場不能解決違例泊車的問題，因為該處的位置並不方便；
- (d) 擴闊域多利道及在加多近街臨時花園用地以北興建一條新道路的擬議交通措施不會帶來明顯改善，因為堅尼地城的東行交通流量極為繁忙。另外，由於該區的學校不足，加上有小學生需要乘搭校巴前往其他地區的學校上學，因此該區經常出現學生在路旁上落校車的情況。隨着該區有更多的公營和私人房屋單位落成，再加上修訂項目 B 用地的商業發展項目，現時的交通問題將會惡化；
- (e) 政府不應只考慮加多近街路口的交通問題，亦應考慮增加的交通流量對毗鄰道路網的影響，例如山市街、卑路乍街及吉席街。擬於加多近街臨時花園用地的未來住宅發展關設的新巴士總站無助解決交通問題；

#### 休憩用地不足

- (f) 加多近街臨時花園對該區居民十分重要，應予保留。該區其他休憩用地無法取代其地位。例如，泓都附近的兒童遊樂場面積細小，同時亦受到附近餐廳排放的廢氣影響；
- (g) 卑路乍灣公園距離堅尼地城西部約 300 至 400 米，現時的使用率已極高。倘堅尼地城及摩星嶺的居民需要與石塘咀的居民共用卑路乍灣公園，則預期將會出現更多衝突情況；以及

- (h) 倘城規會通過分區計劃大綱圖的土地用途建議，對該區惡劣的交通情況及休憩用地供應不足的問題視而不見，是罔顧該區居民的福祉。

### R161－洗卓嵐

20. 洗卓嵐先生作出陳述，要點如下：

#### 城規會文件

- (a) 根據城規會文件所載，中西區區議會及居民大致上不反對修訂。不過，文件並無提及必須有足夠的休憩用地及交通設施供應他們才不反對。當局有需要澄清為何文件遺漏了這些資料；

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

#### 土地除污工程

- (b) 對於為何加多近街臨時花園用地需要進行除污工程，土木工程拓展署及規劃署並無提供令人滿意的回應。公眾和傳媒均質疑環境影響評估採用了過時及不相關的數據。相關部門有需要澄清有關評估；

#### 交通影響評估報告

- (c) 根據二零一五年五月進行的一項調查，加惠民道的人流約為每小時 200 至 300 個行人，當中主要包括摩星嶺及加惠臺的居民、聖公會呂明才紀念小學的學生和職員以及西環邨的居民。根據運輸署的資料，在提供 2 340 個單位的未來公共屋邨入伙後，每分鐘的人流將會增加 20 個行人。有關假設實在令人懷疑。加惠民道的人流將會更高。當局應提供適當措施，舒緩擬議發展可能帶來的負面影響；以及
- (d) 該區的公眾休憩用地短缺。卑路乍灣公園及其他零星的休憩用地無法取代加多近街臨時花園。以區議

會分界來考慮休憩用地的供應並不公平，而交通影響評估只考慮了附近地區的發展項目。

21. 會議於中午十二時四十五分休會午膳。

22. 會議於二零一七年二月七日下午二時二十分恢復進行。

23. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖廸生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張偉雄先生

地政總署助理署長(區域 3)  
陳永堅先生

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

24. 以下政府的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

*規劃署*

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

謝佩強先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 5

*運輸署*

葉宏宇先生 — 運輸署工程師／中西區 3

*環境保護署(下稱「環保署」)*

黃偉恩先生 — 環保署高級環境保護主任(市區評估)3

**申述人、提意見人及其代表**

R1800 – Wong Wai Lun

R2071 / C229 – Cheng Chap Wai Andrew

R3773 – Wai Lun Wong

R3851 – Cherry Wong

R142 / C14 – 守護堅城關注組

R179 / C16 – 黃健菁

守護堅城關注組 –

黃健菁女士 — 申述人、提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表

莫冠祺先生 ] 申述人的代表及提意見人的

傅子安先生 ] 代表

R143 – 西環體育會

雷日楠先生 — 申述人的代表

R144－招商局倉碼運輸有限公司

招商局倉碼運輸有限公司－

姜成義先生	]	
許薇娜女士	]	
黃學良先生	]	申述人的代表
余志良先生	]	
黃竟源先生	]	
葛晉先生	]	
<u>奧雅納工程顧問－</u>		
楊詠珊女士	]	
周健德女士	]	申述人的代表
曾景輝先生	]	
劉思航女士	]	
<u>王董建築師事務所有限公司－</u>		
蕭嘉諾先生	]	申述人的代表

R151－羅冠聰(香港眾志)

R177／C274－王啟超

王啟超先生	－	申述人、提意見人及申述人的代表
-------	---	-----------------

R178／C291－馬麗英

R1053－譚紹敏

R1278－Ma Kong Ying Emily

R1280－譚翠英

R1281／C79－Ma Kuk Ying

R1282－Lee Yat Ming Ken

R1283－Ma Hsien Chih

R1501－譚巧英

R1502－招紹明

R1503－招樹新

馬麗英女士	－	申述人、提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表
王啟超先生	]	申述人的代表及提意見人的代表
劉家善女士	]	代表

25. 主席表示歡迎政府的代表、申述人、提意見人及其代表到席。他繼而請申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

R178/C291—馬麗英

R1053—譚紹敏

R1278—Ma Kong Ying Emily

R1280—譚翠英

R1281/C79—Ma Kuk Ying

R1282—Lee Yat Ming Ken

R1283—Ma Hsien Chih

R1501—譚巧英

R1502—招紹明

R1503—招樹新

26. 馬麗英女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是泓都的居民。她和家人都極力反對清拆加多近街臨時花園以興建私人住宅。由於加多近街臨時花園對區內居民十分重要，居民已提交了數千份申述書反對這項建議。政府不應清拆加多近街臨時花園。該花園啟用至今已有 19 年，長滿樹木，而這些樹木要多年才能生長到現時的狀況；
- (b) 該區在過去 10 年轉變迅速，包括人口老化、零售商店增加以及新發展／重建項目帶來的交通流量增加，更顯得加多近街臨時花園對該區居民尤其重要，因為該花園的功能是作為這些稠密的已建設地區的「市肺」。居民都喜歡到加多近街臨時花園，因為花園內有大片草地，又有許多樹木和小動物，例如雀鳥、蝙蝠和松鼠，同時亦設有健身設施和長凳。另外，花園地勢相對平坦，有多個方便長者和殘疾人士進出的出入口。該花園在不同時段都會有不同的人士使用，例如早上會有長者晨運，黃昏會有年輕人使用，而周末和假期則是一家大小同遊；
- (c) 加多近街臨時花園較區內其他公園更方便使用者。例如，中和里及華賢坊東附近的園景花園有較多樓梯，並受限於早上 7 時至晚上 11 時的開放時間。中和里休憩處位於多幢建築物之間，只有幾個花槽；

- (d) 雖然政府聲稱加多近街臨時花園必須清拆以便進行土地除污工程，但她質疑這是否當局的藉口，目的是為了進行有 600 個單位的豪華私人住宅項目。由於有關用地現時的土壤污染物被一層較厚的表層土覆蓋，上面栽種了 181 棵樹，而這些樹木應該發揮了某種除污功能，因此加多近街臨時花園開放予公眾使用 19 年以來，從未對區內居民造成任何危害。保留加多近街臨時花園不僅能節省進行除污工程的時間(七年的施工期)和金錢(港幣 11 億元)，更可以避免因移除表層土壤而令底層的污染物在人煙稠密的地區外露，影響該區居民的健康；
- (e) 倘加多近街臨時花園被清拆，區內居民就要使用卑路乍灣公園。居民需要步行二十分鐘才能前往該公園，途中需要經過多個過路處，因此對長者和殘疾人士並不方便；
- (f) 政府聲稱加多近街臨時花園可以由海濱公園作為補償。她不同意這個說法，因為海濱公園很可能會鋪砌硬地面，只有少數幾棵樹木及一些健身設施，而戶外茶座及觀景台等商業設施亦只會吸引遊客。另外，日後海濱公園的可達性及連接性並不理想；
- (g) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地供應的標準是每人最少 2 平方米，包括 1 平方米地區休憩用地和 1 平方米鄰舍休憩用地。然而，堅尼地城及摩星嶺區現時的休憩用地供應僅為每人 0.83 平方米。雖然根據「建議的土地用途檢討方案」，休憩用地供應將會增加至每人 0.87 平方米，但仍低於《香港規劃標準與準則》的標準；
- (h) 規劃署聲稱，中西區整體的休憩用地供應並無短缺。有關說法沒有說服力，因為其計算方式包含了多個偏遠的休憩用地，例如中山紀念公園、香港公園、中環新海濱及香港動植物公園。為符合休憩用地供應標準，休憩用地的總面積，包括現有及新增的休憩用地，應該能夠應付現時人口加上新發展項目帶來的新增人口的需要。不過，根據規劃署的計

算，休憩用地淨增加的面積(1.7 公頃)僅能應付新增人口的需要，而目前缺乏休憩用地服務現有人口的問題則被忽視；

- (i) 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)，香港現時的人均休憩用地供應分別約為 1.64 平方米(鄰舍休憩用地)及 1.07 平方米(地區休憩用地)。為了規劃休憩用地用途的土地要求，《香港 2030+》建議較高的休憩用地供應比例(包括鄰舍休憩用地及地區休憩用地)，即每人 2.5 平方米。不過，堅尼地城及摩星嶺區的休憩用地供應遠低於《香港 2030+》的規劃目標。她促請政府根據《香港 2030+》的規劃目標，為該區居民提供一個健康優質的生活環境，並考慮在其他替代地點進行房屋發展；
- (j) 總括而言，加多近街臨時花園應予以保留，理由如下：
  - (i) 可以節省港幣 11 億元的土地除污工程成本；
  - (ii) 可以避免土壤污染物在土地除污工程期間擴散所造成的健康風險；
  - (iii) 可以改善公園使用者的生理和心理健康，特別是兒童的協調、認知、溝通和合作能力，從而降低政府的醫療衛生開支；
  - (iv) 更多家庭和社區活動可促進家庭和社會和諧；以及
  - (v) 可以保存生物多樣性、調節氣溫及淨化空氣。

27. 王啟超先生作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管他認同政府提供優質休憩用地的規劃意向，但他質疑為何政府的「建議的土地用途檢討方案」需要與招商局倉碼運輸有限公司(下稱「招商局」)的商業及旅遊發展建議綑綁；
- (b) 自二零零八年起，有些區議員要求政府檢討堅尼地城西部的土地用途規劃。二零一零年，由一些區議員及區內具影響力的人士組成的中西區發展動力推出「點亮堅城計劃」，提出多項建議，包括在招商局用地發展郵輪碼頭和酒店，以及清拆加多近街臨時花園進行住宅發展。該名區議員其後建議以社區設施代替住宅發展，這與政府擬把政府、機構及社區設施納入該私人住宅用地的計劃(即修訂項目C2)不謀而合；
- (c) 他認為中西區發展動力受到中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室的影響，並質疑政府在海旁地區的擬議發展是為了方便招商局的商業及旅遊發展計劃，而不惜犧牲區內居民的福祉。有關計劃帶來的交通流量會對該區造成負面，而毗鄰旅遊設施的用地並不適合興建小學；
- (d) 招商局聲稱其用地的 6 米闊擬議海濱長廊較堅彌地城臨時遊樂場北面僅闊 4.5 米的長廊為佳，對此他並不同意。堅彌地城臨時遊樂場北面的現有海濱長廊原本是用作上落客貨活動的碼頭。該長廊旁邊有兩個足球場，實際構成休憩用地的一部分。另外，據悉東區的海濱長廊闊度約為 30 米。當局規劃該區的海濱長廊時應採用最新的標準；以及
- (e) 為了在發展過程中促進社會和諧，他懇請政府保留加多近街臨時花園，並為該區居民提供優質的休憩用地。此外，當局應就招商局用地的私人項目另外進行諮詢。

28. 劉家善女士借助實物投影機展示的照片作出陳述，要點如下：

- (a) 毗鄰招商局發展項目的用地並不適合興建小學。小學應設於一個寧靜的環境；
- (b) 雖然招商局的建議是一個宏大的經濟發展項目，但對該區居民並無好處。海旁地區的良好設計應該是較為平坦及不具任何商業活動，但在碼頭興建兩層高的商業樓宇卻非如此。她質疑政府建議的限制是為了方便招商局的發展項目。「建議的土地用途檢討方案」會令人質疑是否有官商勾結；
- (c) 社區大使隊多年來一直爭取把西區副食品批發市場的空置部分改建為臨時海濱長廊。由於現時西區副食品批發市場大部分用途與批發行業並無關連，因此建議當局與招商局進行換地，在西區副食品批發市場興建郵輪碼頭。此舉不僅有助在土地用途檢討範圍內提供一個連貫的海濱長廊，更可以節省進行土地除污工程的時間和資源；
- (d) 招商局用地位於香港島的西隅，並不適合進行旅遊發展。社區大使隊曾建議在該處關設水上活動中心，但不獲政府支持；
- (e) 由於夏天該處海旁有天然的降溫效果，又有美麗壯觀的日落景色，加上廣受市民歡迎的加多近街臨時花園以及鄰近的食肆，該海旁地區極有潛力發展成為優質的海濱長廊，供市民大眾享用。郵輪碼頭或酒店發展只會令該區的交通情況惡化；以及
- (f) 她促請政府以認真和務實的態度制訂一個土地用途方案，提供優質的海濱長廊，並解決堅尼地城及摩星嶺區休憩用地供應不足的問題。

29. 由於政府的代表已完成簡介，而申述人、提意見人及其代表亦已完成陳述，會議進入答問環節。主席解釋委員將會提問，而主席會請申述人／提意見人／其代表及／或政府的代表

回答。不應視答問環節為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

### 土地除污工程

30. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關的土壤污染物是什麼及當局採用什麼標準來評估污染水平；
- (b) 為何必須進行土地除污工程；
- (c) 當局會採用什麼除污方法；以及
- (d) 有否任何關於土地除污工程的法例。

31. 規劃署港島規劃專員顧建康先生及環保署高級環境保護主任(市區評估)3 黃偉恩先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 文件圖 H-1 顯示的黃色地區是計劃進行土地除污工程的地方，包括前堅尼地城焚化爐、前堅尼地城屠房、前新世界第一巴士車廠、臨時公眾停車場及加多近街臨時花園。堅尼地城焚化爐於一九九三年停止運作，而堅尼地城屠房則於一九九九年關閉。政府於一九九八年開始檢討上述五幅用地及毗鄰地區的土地用途，以及進行了環境影響評估。當局在該五幅用地進行共 189 個工地勘測探土孔作為取樣點，以確定地下土壤污染物的類別、範圍及濃度，結果發現該些用地的地下土壤受到重金屬(包括水銀、鉛和砷)及碳氫化合物污染，超出環保署頒布的《按風險釐定的土地污染整治標準的使用指引》所訂明的標準數倍至數十倍不等。為跟進環境影響評估的建議，當局委託土木工程拓展署在有關地區展開任何重建項目前進行土地除污工程；
- (b) 由於該些土壤污染物不會自行揮發，又被表層土／英泥覆蓋，因此估計有關地區的污染物的數量多年

來都沒有減少。雖然土壤污染物現時對該五幅用地並無任何即時風險，但日後發展／重建進行的挖土工程則會導致污染物在空氣中擴散，可能會對區內居民造成健康風險。由於該五幅用地緊鄰人煙稠密的市區，而該些用地亦有機會重建，因此建議在整個黃色地區一次過進行土地除污工程；

- (c) 環境影響評估檢視了九種除污方法，得出結論是處理重建地區內鑑定的兩種土壤污染物，最有效的方法是生物堆置法及英泥凝固法。生物堆置法是把受污染的土壤堆積起來，並刺激泥土中微生物的帶氧活動以分解碳氫化合物，而英泥凝固法是加入英泥以限制重金屬的流動性。根據環保署的最近指引，土地除污工程必須原址進行。承建商會把土壤掘出、分類並在原址內處理，而經過處理的土壤在化驗後會回填至開挖的範圍。前啟德機場用地亦是採用擬議除污方法；以及
- (d) 黃色地區的土地除污工程受環境許可證規管，當中包含一張必須在進行除污工程前及施工期間遵從的條件和緩解措施清單。

### 加多近街臨時花園的背景

32. 一名委員詢問有關加多近街臨時花園的背景，顧建康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現時的加多近街臨時花園用地在一九四五年開始是用作蔬菜批發市場。蔬菜批發市場在一九九零年遷往西區副食品批發市場後，該塊用地於一九九四年改作臨時停車場。在堅尼地城焚化爐及堅尼地城屠房停止運作後，政府就重建前堅尼地城焚化爐、前堅尼地城屠房及毗鄰地區(包括加多近街臨時花園)進行可行性研究。因應當時的區議會要求提供更多休憩用地以應付堅尼地城及摩星嶺區的短缺，該塊用地遂於一九九九年改為臨時花園，以待該研究完成後進行日後的發展；以及

- (b) 二零零六年，多塊用地(包括前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房用地)被物色用作興建西港島線的臨時施工區。因此，於前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房用地的拆卸工程在二零零九年完成後，該兩塊用地隨即交予路政署及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)。西港島線落成後，港鐵於二零一六年年初把該兩塊用地交還政府。由於該區的發展因興建西港島線而暫停，因此加多近街臨時花園自一九九九年以來一直維持作為臨時花園；以及
- (c) 鑑於西港島線於二零一四年通車，規劃署就堅尼地城西部進行全面的土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)，並分別於二零一三年及二零一五年進行了兩輪公眾諮詢。

#### 休憩用地的供應

33. 副主席及一名委員提出下列問題：

- (a) 堅尼地城及摩星嶺區的休憩用地供應是否足夠；
- (b) 堅尼地城及摩星嶺區的動態和靜態休憩用地分佈為何；
- (c) 規劃署估計的堅尼地城及摩星嶺區規劃人口是否已準確反映該區的未來人口；以及
- (d) 有否任何其他地區的休憩用地供應資料。

34. 顧建康先生借助實物投影機顯示的一幅圖表作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的整體供應是在區議會的層面進行評估。現時及已規劃的休憩用地供應在區議會層面符合《香港規劃標準與準則》的規定。關於堅尼地城及摩星嶺規劃區，儘管現時及已規劃的休憩用地供應均有短缺，但於已規劃的休憩用地(包括「建議的土地用途檢討方案」所

建議的休憩用地)落實後，休憩用地供應將會有淨增長，而休憩用地供應將會由每人 1.12 平方米增加至每人 1.29 平方米。為解決休憩用地供應短缺的問題，當局會在適當的情況下借機增加休憩用地供應。例如，當局計劃把西區公眾貨物裝卸區的三個泊位(地盤面積約 7 700 平方米)改作臨時休憩用地，供公眾享用；

- (b) 現有的動態休憩用地包括堅彌地城臨時遊樂場的兩個足球場、科士街臨時遊樂場及堅彌地城配水庫遊樂場的足球場／遊樂場。現有的靜態休憩用地包括加多近街臨時花園、加惠民道花園、吉席街花園、卑路乍灣公園等。另外，當局正就改裝西區公眾貨物裝卸區三個泊位作為社區園圃的計劃諮詢中西區區議會的意見；
- (c) 規劃署是根據二零一一年人口普查的結果估計堅尼地城及摩星嶺區的規劃人口，並按照已知的新增發展／重建項目作出調整。在估計重建項目帶來的額外人口時，有關用地的現有人口應作扣減以避免重複計算；以及
- (d) 他手頭上並無其他地區的休憩用地供應資料，但可於稍後的聆聽環節提供。

### 海濱規劃

35. 一些委員提出下列問題：

- (a) 海濱長廊可否向東延長至超出土地用途檢討範圍；
- (b) 「建議的土地用途檢討方案」提出的海濱長廊有否考慮港島北海濱長廊的規劃原則；
- (c) 日後的海濱公園設計為何；
- (d) 有否預留土地以便提供海上交通工具；以及

(e) 區內居民對海旁地區的未來規劃有何意見。

36. 顧建康先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 擬議海濱長廊／公園將會連接至堅彌地城新海旁，該處是一條毗鄰海旁不設行人路的道路。不過，在東面較遠處，現時位於城西道的巴士總站將會遷往修訂項目 C2 改劃的私人住宅用地，因此原本的巴士總站用地可以騰出作休憩用地用途。政府亦正積極尋求把西區公眾貨物裝卸區的一部分闢作臨時休憩用地用途，供公眾享用；
- (b) 擬議海濱長廊／公園的規劃已考慮海濱事務委員會的規劃原則，特別是在港島北部設置連貫的海濱長廊供公眾享用；
- (c) 海濱長廊／公園的設計仍屬概念階段，在提供樹木、草地和康樂設施以應付區內居民需要方面，日後的項目倡議者可享有彈性。規劃署已諮詢海濱事務委員會對海濱長廊／公園概念設計的意見，該委員會認為有關設計概念可在日後用作參考；以及
- (d) 海上交通的可行性和需要會視乎運輸署及海事處的研究結果所定。

37. 申述人的代表及提意見人的代表劉家善女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 社區大使隊自二零零九年起舉辦工作坊，徵求區內居民對海旁地區用途的意見，並與公眾貨物裝卸區的營辦商商討是否可能騰出一些閒置地區作公眾休憩用地用途。在香港大學學生的支持下，社區大使隊就海旁地區制訂了一份包含五個分區的計劃，並訂明以下三項原則：
  - (i) 優質休憩用地：經參考其他海濱長廊的設計，擬議海濱長廊的闊度應最少為 20 米，並提供更多綠化元素和設施；

- (ii) 方便市民大眾前往：海旁地區應避免商業用途。在中環區七號碼頭一間餐廳外設置一段海濱長廊的安排並不恰當，當局不應重蹈覆轍。；
- (iii) 24 小時開放：公眾應該可以在任何時間進出海濱長廊。

擬議商業、消閒及與旅遊有關的用途(修訂項目 B)

38. 副主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 如何確保在招商局用地闢設的海濱長廊符合整體海濱長廊的設計，以及 12 米闊的規定從何而來；
- (b) 發展限制(包括 12 米闊的海濱長廊及 30 米闊的非建築用地)是否只適用於招商局用地的重建；
- (c) 招商局用地的碼頭及土地部分是否受相同的地契規管；
- (d) 政府如何確保日後招商局用地的海濱長廊會開放予公眾使用；
- (e) 招商局為 A 座增建兩層的建議會否違反分區計劃大綱草圖的建築物高度限制；
- (f) 是否有需要放寬招商局用地擬議商業及旅遊發展的總樓面面積限制；
- (g) 倘城市規劃委員會(下稱「城規會」)不完全同意其放寬發展限制的要求，招商局會否放棄該發展計劃或採用折衷方案；以及
- (h) 招商局在制訂發展計劃時有否諮詢區內居民或讓居民參與。

39. 顧建康先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 招商局用地屬於私人土地，位於修訂項目 A1 的擬議海濱公園與修訂項目 A3 擬改為永久休憩用地的堅彌地城臨時遊樂場之間。為了在海旁地區提供連貫的行人連接，有需要在招商局用地關設一條 12 米闊的海濱長廊。該條行人連接通道的闊度的計算已考慮現有建築物與海岸線之間的闊度，以及招商局用地內的長廊須有足夠闊度以方便連接兩塊休憩用地。為鼓勵以創意方式設計海濱長廊並提供彈性，除總闊度外，不會就連接通道的設計訂立其他特定限制，例如連接通道的形狀、高度水平或用途；
- (b) 招商局用地須關設 12 米闊的海濱長廊的規定已納入分區計劃大綱草圖的《註釋》。總括而言，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。在招商局用地內關設 30 米闊的非建築用地的規定已納入分區計劃大綱草圖的《說明書》。至於把建築物整幢改裝，倘建築物的現有體積並無實際改變，就無須遵從有關非建築用地的規定；
- (c) 招商局用地的碼頭及土地部分均屬於同一份以私人協約方式批出的地契，供招商局作貨倉及貨物處理碼頭用途。根據該份政府地契，土地部分有總樓面面積限制，碼頭部分則無此限制；
- (d) 在「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關用途」地帶內，除了「碼頭」用途外，合適的商業、消閒及與旅遊有關用途均屬於第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。因此，申請人就有關用途提出申請時，須提供詳細資料，包括擬議海濱長廊的設計概念及開放時間，供城規會考慮。倘城規會認為申請人的擬議方案可以接受，並就擬議發展批給規劃許可，地政總署會在修訂契約時考慮把核准

方案的有關建議(如海濱長廊的開放時間)加入地契條款；以及

- (e) 該兩幢工業樓宇現時的建築物高度分別為主水平基準上 84 米及主水平基準上 64 米。招商局建議在 A 座增加兩層，是透過調整內部設計而不會令現有建築物的整體高度增加。

40. R144 的代表姜成義先生及楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 招商局完全支持政府的「建議的土地用途檢討方案」，並積極研究有關方案可怎樣在其用地落實。倘發展限制獲得放寬，招商局用地就可以轉型成為一個商業、消閒和旅遊樞紐，以配合政府對該地區的規劃意向；
- (b) 由於現時的海旁在扣除 1.5 米的著陸區後只有 10.5 米闊，而兩幢現有工業樓宇之間的空隙僅為 27 至 30 米闊，因此他們對分區計劃大綱草圖所訂的 12 米闊海濱長廊及 30 米闊非建築用地規定表示關注。經港島規劃專員澄清後，已得悉海濱長廊的設計具有彈性，以及只是直至現有建築物重建為止才須符合非建築用地的規定；
- (c) 不過，倘總樓面面積的限制不可放寬，該處將會維持現有用途，而該用地亦沒有重建機會，原因如下：
  - (i) 從分區計劃大綱草圖訂明的最高總樓面面積扣除現有總樓面面積後，碼頭部分僅餘 122.58 平方米作商業／消閒／旅遊用途，不足以實現「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關用途」地帶的規劃意向。為了進行擬議發展，須把分區計劃大綱草圖的許可總樓面面積增加 40%：

- (1) 其中 25% 是用於碼頭樓高兩層連天台花園的發展項目，該項目對促進海旁地區的活力和多元性至為重要。碼頭的 7 000 平方米只會有 5 840 平方米用於發展，而餘下的地方會作通道之用；
  - (2) 3% 是用於高架行人道的擬議商業部分，有關設施對改善該處的行人連接實屬必要；
  - (3) 5% 用於改裝現有工業樓宇作擬議商業用途，因為現有工業樓宇中一些無須計算總樓面面積的部分在改裝商業用途後須計入總樓面面積；
  - (4) 6% 用於 A 座擬增加的兩層樓面；
- (ii) 加入額外的總樓面面積後，整塊用地的地積比率為 5 倍。雖然擬於 A 座增加兩層樓面的建議可以放棄，但增加總樓面面積(相等於增加分區計劃大綱草圖的許可總樓面面積約 33%)作上述其他用途對改裝該塊用地作商業／消閒／旅遊用途實為必要。由於放寬總樓面面積的建議會超出略為放寬總樓面面積規劃申請所准許的水平，因此建議在目前的製圖階段修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》；以及
- (d) 由於商業、消閒及旅遊用途在分區計劃大綱草圖上均屬於「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關用途」地帶的第二欄用途，因此日後任何發展建議都需要提交城規會考慮。在正式向城規會提交申請前，將會諮詢區內居民或區議會的意見，以期納入他們對日後發展建議的期望。

41. 一名委員詢問申述人的代表及提意人的代表對怎樣在屬於私人土地的招商局用地內關設公眾休憩用地有何意見。劉家善女士回應表示，鑑於堅尼地城及摩星嶺區的公眾休憩用地短

缺，招商局應提供有足夠闊度的海濱長廊，並撥出碼頭一半闊度的地方供市民大眾享用，以承擔企業社會責任。倘招商局願意徵詢區內居民的意見，他們可就海濱長廊日後的規劃作進一步討論。

## 樹木

42. 一名委員提出下列問題：

- (a) 該兩棵古樹名木所在的位置；以及
- (b) 倘加多近街臨時花園被清拆，其內的樹木能否作補償。

43. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時位於域多利道毗鄰斜坡的現有休憩處有兩棵屬於古樹名木的細葉榕。該處位於修訂項目 A2 的「休憩用地」地帶內。該兩棵樹木均會原址保留。關於加多近街臨時花園的現有樹木，根據環境影響評估的樹木調查，該處有三棵土沉香及兩棵常綠臭椿(稀有植物品種)，但並無任何古樹名木。由於加多近街臨時花園的土地已受到污染，不建議保留或移植這些樹木；以及
- (b) 根據樹木補償指引，補種樹木在數量上的比例不應低於 1:1。若覓得足夠空間種植樹木，就應該盡可能在總樹木胸徑方面達致 1:1 的補償植樹比例。在設計和落實海濱公園時，當局會根據相關指引補種適當數量的樹木，亦會在詳細設計階段探討符合總樹木胸徑要求的可行性。

44. 申述人的代表及提意見人的代表莫冠祺先生借助一幅投影片回應主席的提問時補充說，其中一棵土沉香位於靠近加多近街臨時花園的西北角。莫先生續稱，一些申述人已提出由於加多近街臨時花園有 80% 被植物覆蓋，超過十八年之久，這些樹木應該一直在發揮一定的除污功用。然而，政府並無考慮採用植物修復技術的可能性，即使這種技術在其他國家已獲證明

能有效清除土壤污染物。當局並無按照《環境影響評估條例》的指引原則就土地除污工程進行環境影響評估，即進行深入的歷史數據分析，找出污染原因，以及取得最新資料以確定污染水平。政府指土壤受前堅尼地城焚化爐污染的說法並不可靠，而十四年前進行的地盤勘察所取得的數據亦屬過時。其後的聆聽環節將會有一名專家獲邀就此提供更詳細的資料。

### 交通及可達性

45. 兩名委員提出下列問題：

- (a) 該區的道路有否剩餘的容量應付擬議發展；以及
- (b) 如何改善該區的可達性。

46. 運輸署工程師／中西區 3 葉宏宇先生回應說，根據交通檢討所進行的路口容車量評估，落實建議的交通改善措施後，土地用途檢討範圍內的主要路口及毗鄰地區於二零二七年(即已規劃的發展落成後三年)的運作會令人滿意。

47. 顧建康先生亦借助投影片補充說，當局建議提供新的行人設施以改善前往海旁地區的道路，包括興建兩條行人天橋橫跨域多利道，一條連接擬議公共房屋用地(修訂項目 C1)與擬議休憩用地(修訂項目 A2)，經西寧街前往海濱公園，另一條則連接加惠民道與擬議公共交通總站(修訂項目 C2)，經另一條擬議行人天橋前往海濱公園。行人天橋會設置無障礙通道。加多近街及西寧街的行人路亦會分別擴闊至 7 米和 5 米，而新增通道的行人路的闊度為 3.7 米。另外，域多利道／西寧街、域多利道／新增通道及新增通道／吉席街／加多近街交界處會設置交通燈，方便行人橫過馬路。

### 社會影響評估

48. 一名委員詢問政府或該區的社區組織有否進行社會影響評估。

49. 顧建康先生回應說，雖然當局並無進行正式的社會影響評估，但土地用途檢討已考慮擬議發展的長遠影響，包括交

通、視覺、景觀、通風及社區設施，以期改善該區的生活環境。

50. 莫冠祺先生回應表示，很多居民都喜歡使用加多近街臨時花園，花園內不同時段有不同的活動。雖然有關方面未有進行任何調查，但據他觀察，清晨四時花園就有晨運人士活動，而早上六時至八時活動更多。部分活動會定期在平日進行，例如太極班。至於周末，加多近街臨時花園會有較多年輕人做運動以及家庭傭工休息。倘加多近街臨時花園被清拆，現時的活動將無法繼續進行，區內居民需要步行數百米前往卑路乍灣公園。

### 其他

51. 一些委員提出下列問題：

- (a) 當局有否研究中央地下垃圾收集系統；
- (b) 重置域多利亞公眾殮房會否對該區居民帶來負面影響，以及屍體如何運送至重置的新地點；
- (c) 當局有否計劃重建西環邨；
- (d) 位於加惠民道的小學會否遷移至別處；
- (e) 申述人建議原址保留東華痘局的拱門及奠基石的理據；以及
- (f) 區內居民對西環泳棚的意見。

52. 顧建康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 土地用途檢討只集中於地區的土地用途，而中央地下垃圾收集系統不屬於其研究範圍；
- (b) 域多利亞公眾殮房將會遷移至土地用途檢討範圍西南面域多利道的一個岩洞及一個荒置平台。由於附近並無住宅，因此重置域多利亞公眾殮房不會對區

內居民有任何負面影響。殮房重置後，屍體會以陸上交通工具運送至新的公眾殮房；

(c) 房委會現時並無計劃重建西環邨；以及

(d) 現時位於加惠民道的小學不會被遷移。修訂項目 D1 的擬議小學用地是為了應付教育局的要求，提供一塊新的學校用地以應付中西區的學位需求。

53. 劉家善女士回應表示，拱門及奠基石是為了紀念東華痘局在控制天花方面的貢獻。雖然現時的地點並非原址，但它們具有歷史價值，應該原址保留。拱門及奠基石附近的用地建議用作社區設施，特別是供長者使用的設施。

54. 申述人及提意見人馬麗英女士亦作出陳述，要點如下：

(a) 區內居民對域多利亞公眾殮房的重置地點並無強烈意見；

(b) 由於拱門及奠基石有助了解西區的發展歷史，因此應該原址保留及納入為海濱長廊的一部分，並應有互相協調的設計。海濱長廊應加入更多具歷史價值的元素，而並非餐廳等商業用途；以及

(c) 西環泳棚位於擬議公共房屋用地以西，是一個攝影熱點。現時該區附近並無發展計劃，政府應保持該處的天然環境。

[陳福祥博士、黎庭康先生、黃令衡先生及邱浩波先生於答問環節期間離席。]

55. 由於委員再無問題要提出，主席表示當天的聆聽程序已完成。他多謝政府的代表以及申述人／提意見人及他們的代表出席會議，並表示城規會將於二零一七年二月十五日恢復聆聽會議。城規會完成各聆聽環節後，會閉門商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。政府的代表以及申述人／提意見人及他們的代表於此時離席。

56. 餘無別事，會議在下午五時三十分休會。