

1. 會議於二零一七年三月一日上午九時三十分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了早上恢復進行的會議：

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

符展成先生

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥博士

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

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

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》的申述及意見

(城市規劃委員會文件編號 10244)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 主席表示，這是有關《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」)的申述和意見所舉行的第五日和最後一日聆聽會。

4. 秘書表示，委員的利益申報已記錄在二零一七年二月七日及二零一七年二月十五日的會議記錄。此外，李國祥醫生就此議項申報利益，因為 R4113 的申述是由民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)提交，而他的一個親戚是民建聯成員。由於李國祥醫生沒有涉及這項申述，會議同意他可留在席上。委員備悉李啟榮先生、關偉昌先生、張孝威先生、劉興達先生、李美辰女士、何安誠先生、廖凌康先生、黎慧雯女士、梁慶豐先生、潘永祥博士、何立基先生、侯智恒博士、廖迪生教授、雷賢達先生、霍偉棟博士及鄒桂昌教授因事未能出席會議。

5. 主席表示已給予申述人和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或表明到會者外，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，委員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(續)

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

顧建康先生

— 港島規劃專員

謝佩強先生 — 高級城市規劃師／港島 5

運輸署

葉宏宇先生 — 工程師／中西區 3

環境保護署(下稱「環保署」)

黃偉恩先生 — 高級環境保護主任(市區評估)3

土木工程拓展署

梁嘉誼女士 — 高級工程師

郭曉峯先生 — 工程師

申述人、提意見人及其代表

R150 – 守護「加園」聯盟

C31 – 陳少紅

C63 – 莊稷豐

C66 – Cheung Kit Chun

C67 – Leung Chun Wai

C76 – Ng Yuen Sheung Ada

C84 – 唐敏芝

C129 – 鄭可茵

C134 – Chan Cheuk Him

C136 – Mok Siu Ping Elisha

C142 – Lynne Wong Kin Nei

C153 – Yip Kam Yee Jennifer

C300 – 彭秀儀

C301 – 陳永豪

守護「加園」聯盟(由下列人士代表)] 申述人及提意見人的代表

莫冠祺先生]

馬麗英女士]

劉家善先生]

董健菁先生]

謝子英女士]

陳渭新先生]

傅子安先生]

R4098/C237 – 李素梅

李素梅女士 – 申述人及提意見人

R4121/C306 – 趙紹惠教授

趙紹惠教授 – 申述人及提意見人

R3840 – 李麗儀

李麗儀女士 – 申述人

R4096 – 摩星嶺關注組

R4498 – LoPoHong

R4500 – 王婉玲

R4509 – KongChingMenMidro

R4510 – CheungSiuChuenJeff

R4515 – AuYeungWingYuRita

R4517 – 熊翠珊

R4811 – 劉淑嫻

R4836 – 盧寶詩

R7075 – CecilLo

盧寶詩女士 – 申述人及申述人的代表

R4113 – 民建聯中西區支部

R4451 – LamHauPanBrian

R4430 – 梁國毅

陳學鋒先生] 申述人的代表

張秀雯女士]

R4111 – 中西區關注組

羅雅寧女士 – 申述人的代表

R4114 – 富城物業管理有限公司

盧健基先生 – 申述人的代表

R4120/C305 – Mary Mulvihill

Ms Mary Mulvihill

– 申述人及提意見人

R7614 – 慈星閣仁愛服務中心

曹琳女士

– 申述人的代表

7. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，規劃署的代表會首先向委員簡介有關背景。主席隨後會邀請申述人／提意見人或其代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行口頭陳述。申述人／提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的時間完結時，會有計時器提醒他們。口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向政府的代表、申述人／提意見人或其代表發問。答問環節結束後，當日的聆聽會便會休會。城規會會在另一日的閉門會議中商議有關的申述及意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

8. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的背景。港島規劃專員顧建康先生借助投影片，複述二零一七年二月七日上午的聆聽環節上簡介的內容。有關內容載於二零一七年二月七日上午環節的會議記錄第 11 段：

[余烽立先生在港島規劃專員簡介時到席參加這節會議。]

9. 主席繼而請申述人／提意見人及其代表闡述其申述及就申述提出的意見。

R4098 / C237 – 李素梅

10. 李素梅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對政府在加多近街臨時花園(下稱「該花園」)用地進行除污工程(長達七年)及住宅發展的建議。她的單位直接望向該花園，而除污工程亦會對其健康造成負面影響；

- (b) 規劃應以人為本，一個可惠及任何年齡人士的公園應予以保留。香港人工時長，生活空間小，附近設有公園應是區內居民的權利而不是奢侈品；
- (c) 港島區海濱發展專責小組在其二零一五年十月十九日的會議上表示支持保留加多近街臨時花園。規劃署在會上表示，倘該用地沒有任何發展，便無須清拆加多近街臨時花園。她質疑，倘不是為了要在該用地進行房屋發展，是否有需要進行除污工程，因為這項工程對區內居民沒有好處。加多近街臨時花園是區內的市肺，可緩解空氣污染。由於日後區內將有大規模建築工程，將該花園保留對居民尤其重要；
- (d) 七年的除污工程十分漫長，如有任何延遲，所須時間將會更長，而這情況在政府項目當中並非罕見。不應為了發展而犧牲區內居民及地盤工人的健康；
- (e) 申述人曾建議四幅替代用地，以進行可提供約 600 個單位的住宅發展，但政府卻不加以考慮。例如，應把位於高台而未獲善用的加惠民道公園發展作住宅用途。發展該用地所造成的視覺及通風影響，會較加多近街臨時花園用地的擬議發展為少；
- (f) 政府對區內休憩用地供應資料的陳述，偏向支持修訂分區計劃大綱圖。要求堅尼地城的居民(尤其是長者)長途跋涉去使用中西區的其他公園是不合理的；以及
- (g) 她促請委員為了居民的福祉着想，拒絕進行除污工程及拆卸加多近街臨時花園的建議；

R4121 / C306 – 趙紹惠教授

11. 趙紹惠教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂項目 D1 所涉的擬議學校用地三面有道路圍繞，學童日後或會受到當區的交通噪音及廢氣滋

擾，而學童上落車亦會令區內的交通問題惡化。修訂項目 C1 所涉及的前香港學堂臨時校舍用地(下稱「前校舍用地」)位於上山坡區，沒有道路圍繞，環境較整潔，是較適宜發展學校的替代用地。前學校用地可與現有的學校組成一個學校群，這是《香港規劃標準與準則》所訂明規劃學校用地時的其中一個考慮因素；

- (b) 以發展一間設有 30 個課室的標準學校而言，前學校用地可說是過小，但《香港規劃標準與準則》容許在設計校舍方面具彈性，例如採用高層建築形式，亦可把學校停車場置於地底，以盡量減少所須的空間。只要進行一些改善工程，前校舍用地隨時可供使用，解決區內現有的短缺情況。相反，政府建議的學校用地要在長達七年的除污工程完工後方可施工；
- (c) 前學校用地位於擬議租住公屋(下稱「公屋」)用地內，為補償所損失的發展區，擬在公屋用地內闢設的社區綜合大樓可遷置到西寧街的現有巴士總站用地(政府建議把該處用作私人房屋用途)(修訂項目 C3)。該用地可重建作政府綜合大樓，以作綜合用途，包括地下公眾停車場及地面巴士總站，以及在上層闢設室內體育設施／社區用途。該巴士總站用地位於中心位置，方便公營及私營房屋發展的居民使用。在該用地闢設社區設施，可服務較大範圍，而非僅在公屋用地內提供設施；
- (d) 由於本港天氣炎熱，區內的戶外足球／籃球場，使用情況並不理想。很多報告都顯示，提供室內體育設施可鼓勵人們多做運動。在政府綜合大樓內闢設室內體育設施以作綜合用途的建議，便是為了達至這個目的。位處海旁的堅尼地城臨時遊樂場用地，可發展為低層住宅或作商業用途。港鐵出口遠離擬議公屋發展。擬議商業發展連旅遊及政府、機構或社區設施，可在區內提供就業機會，從而盡量減少交通往來，並達至低碳生活方式；以及

- (e) 其建議只涉及輕微修訂分區計劃大綱草圖，卻可改善區內的生活環境，她促請委員考慮其建議。

R4096 – 摩星嶺關注組

R4498 – Lo Po Hong

R4500 – 王婉玲

R4509 – Kong Ching Men Midro

R4510 – Cheung Siu Chuen Jeff

R4515 – Au Yeung Wing Yu Rita

R4517 – 熊翠珊

R4811 – 劉淑嫻

R4836 – 盧寶詩

R7075 – Cecil Lo

12. 盧寶詩女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 摩星嶺關注組不涉及任何政黨，主要代表在堅尼地城以西沿西寧街一帶的地方居住及工作的市民。就分區計劃大綱草圖合共收到 3 000 個簽名／建議書，大部分簽名來自住在該區多年的長者。摩星嶺關注組在考慮該大綱草圖時，已公布「共容」、「包容」、「一個社區，不分字母」及「為香港現有和未來一代」的觀念，而堅尼地城和摩星嶺區的居民亦已容忍了港島西廢物轉運站和域多利亞公眾殮房；

修訂項目 C1

- (b) 區內人士歡迎和同意在修訂項目 C1 用地(用地 C1)興建一個多功能的青年和長者康樂中心，但建議降低擬議的建築物高度，由主水平基準上 65 米，減至主水平基準上 50 米；
- (c) 用地 C1 荒置多年，現已再生成為一個長滿植被的地方，有很多雀鳥和蝴蝶。減低用地 C1 的建築物高度，可減少該區的光污染，以及有助該區的野生生物繼續在區內棲息。據專家所言，摩星嶺錄得 79 種蝴蝶品種，佔全港蝴蝶數量的 35%。根據香港觀

鳥學會的刊物《香港觀鳥地圖》所示，摩星嶺是港島區五個觀鳥地之一，並且是唯一不在郊野公園範圍內的觀鳥地。該處的鳥類品種豐富，在該處也找到白腹海鷗；

- (d) 約一百多年前，用地 C1 是香港發生鼠疫的地方，也可能是一級歷史建築遺址。地政總署一九二三年的記錄也顯示，在用地 C1 的山坡地方，有公民村、東華義莊和鼠疫墳場。《山林之樂》一書的作者，曾提及用地 C1 有公民村和墳場，遂建議收集墓碑碑石並置於山邊，以形成一個紀念公園。此外也可考慮提供一條連接公民村、西環泳棚和鼠疫墳場的文物徑，以「舊香港走向繁榮之路」為題成為觀景點。文物徑可提高該區的吸引力，並吸引更多使用者到訪用地 C1 的政府擬議社區中心；
- (e) 如要發展用地 C1，便要砍掉用地內 700 棵至 1 000 棵樹。摩星嶺關注組建議保留沿域多利道一條五米闊的植物帶，以緩解涉及港島西廢物轉運站的交通所產生的空氣和氣味污染。保留 5 米的植物緩衝帶，可即時改善環境，較種植待多年才成齡的補償植物更為有效。在日後的發展中也應考慮垂直綠化工作，以改善視覺景象；

擴闊一段域多利道

- (f) 摩星嶺關注組反對把介乎加多近街與港島西廢物轉運站之間的一段域多利道擴闊至四條行車線。這個路段較斜，附近有多個停車場，先前曾發生多宗交通意外；
- (g) 域多利道是一條繁忙的道路。據他們估計，每日使用該道路的車輛超過 9 000 架，包括 2 376 架垃圾車。公屋用地停車場的擬議出入口，可能會設於接近域多利道 86 號的地方，該處 50 米範圍內有多個停車場。為安全起見，擬議的出入口應設置在較遠處，即在東面近加油站的位置或西面港島西廢物轉運站以外的位置；

- (h) 域多利道有兩棵古樹名木，樹齡超過 100 年，應妥善保育，以免日後的發展影響其根部；

修訂項目 C2

- (i) 如修訂項目 C2 用地(用地 C2)無可避免地要進行除污工程，有關工程便應徹底進行，並妥為顧及現時和未來一代的福祉。居民可使用摩星嶺，以補償加多近街臨時花園的損失。介乎域多利道與賽馬會摩星嶺青年旅舍之間現有的一條石梯，由前公民村居民建成。摩星嶺關注組建議翻新石梯，使之成為文物徑的一部分。摩星嶺區為長者、運動員、學生和遊客等樂用，而石梯翻新後，便可讓他們上山到達該青年旅舍。為善用摩星嶺，可將之指定為一個郊野公園；

修訂項目 B 和 C3

- (j) 修訂項目 C3 用地(用地 C3)的擬議住宅發展和修訂項目 B(用地 B)的招商局碼頭酒店，會影響附近居民的健康和環境。建議用地 B 應維持其現有的建築物高度，並作酒窖之用。如把申述地點重建為一間酒店，其建築物高度不應太高，而與酒店發展相關的交通、光污染和空調系統廢氣造成的影響，應妥為處理；
- (k) C3 用地現有的巴士總站應予保留，因為該位置對附近的使用者，包括聖嘉勒女書院和即將啟用的工商管理碩士學校的學生及安老院的訪客／使用者，既便利又安全。建議擴闊用地 C3 現有巴士總站的範圍，以納入現有的域多利亞公眾殮房用地，供容納城西道的巴士總站。重置後的城西道的巴士總站用地，可騰出供賣地之用；
- (l) 沿域多利道一帶的珍貴歷史和環境文物，包括在東華痘局的文物和古樹名木應妥善保存。即使東華痘局的文物先前曾被移動，現時並非擺放在其原來位

置，亦應予以保留，並附有適當資料或歷史簡介，讓訪客了解；

- (m) 當區居民在提出上述方案時已作出很大的妥協。居民和摩星嶺關注組同意分區計劃大綱草圖的 85%，他們已就所反對的餘下方案提出解決建議，以供城規會考慮；以及
- (n) 摩星嶺關注組也促請城規會不容許有關人士在住宅大樓的天台裝置無線電發射站，因為這些發射站會影響居民的健康。

R4113 – 民建聯中西區支部

R4451 – Lam Hau Pan Brian

R4430 – 梁國毅

13. 陳學鋒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是中西區區議員，在堅尼地城長大及生活，十分了解該區的問題和需要。自港鐵西港島線於二零一四年年底通車以來，堅尼地城的轉變極大，居住人口和訪客均有增加，令該區社區和交通基礎設施不足的問題惡化；

居住人口和訪客增加

- (b) 該區最近新增了接近 3 400 個單位。分區計劃大綱圖的修訂將會為堅尼地城及摩星嶺區帶來約 10 000 名人口，令該區的人口由二零一五年的 16 920 人增加至約 27 000 人。該人口估計尚未計入重建樓齡超過 50 年的西環邨。他質疑該人口估計有否計及陸續推出的私人住宅重建項目。人口大幅增加會對該區社區設施的供應造成很大壓力；
- (c) 該區最近有很多餐廳開業，帶來大量顧客，對附近居民造成一些滋擾和不便。薄扶林及香港仔區的居民亦會乘坐小巴到堅尼地城轉乘港鐵，以及購買日常用品和購物；

社區設施不足

- (d) 兩間現有的長者日間護理中心及安老院舍未能應付目前的需求，而該區並沒有由政府營運的類似設施。位於西環邨地下的卓基幼稚園不合標準，狀況欠佳，亦有滲水和垃圾問題。至於兩間現有的學校，聖公會呂明才紀念小學並無足夠課室及只有一個細小的操場，而聖嘉祿學校面積細小及沒有操場。街坊福利會只能租用私人物業來為區內居民提供服務。只有西營盤社區綜合大樓有一個可容納 300 人的大堂，但大樓位置偏遠，對區內組織並不方便。由於區內自修室不足，因此堅尼地城社區綜合大樓的兩間活動室在公開試期間會改裝為自修室；

交通問題

- (e) 路旁違例泊車及狹窄的道路經常引致該區交通擠塞。堅尼地城社區綜合大樓只有 150 個公眾泊車位，並不足以應付該區的需求，因此造成嚴重的路旁違例泊車問題。鑑於地盤限制，蒲飛路及域多利道無法擴闊以應付南區與中環之間的往來交通。隨着工商管理學校啟用及公眾殮房擴建，預計域多利道的交通將會進一步增加，更遑論該區將會有更多私人住宅發展項目落成。卑路乍街及士美菲路都是該區的主要道路，但當電車在總站調頭時，該兩條道路的交通經常都會出現擠塞。有關的交通影響評估報告沒有反映這個交通問題；
- (f) 加惠民道是一條雙線雙程道路。倘沿加惠民道的路旁有上落客貨活動，車輛便要駛出對面行車線以便越過該處，因而造成危險。他對使用前學校用地來興建學校有保留，因為接達該塊用地的加惠民道無法應付學校所帶來的交通流量，而以前亦曾經有人向警方投訴學校的交通問題；

民建聯收集的區內人士意見

- (g) 民建聯與該區居民及持份者舉行了多次諮詢會。收集到的區內人士意見載於民建聯提交的文件中，現撮述如下：
- 諮詢期太短，區內居民無法全面檢視規劃建議；當局應延長公眾諮詢期；
 - 發展規模及增加的人口數目應予減少；
 - 應於目前的規劃中加強社區設施及公眾休憩用地的供應；
 - 目前的規劃工作應把西環邨的重建包括在內，而加惠民道前已婚警察宿舍應用作安置受影響的西環邨居民；
 - 居民質疑交通影響評估的結果，因為當局在公眾諮詢期內並沒有向居民提供該交通影響評估報告。把公共運輸交匯處設於加多近街將會進一步令該區的交通擠塞問題惡化；
 - 前公民村用地的擬議社區會堂的高度不應超過 5 層(或主水平基準上 50 米)。前已婚警察宿舍用地的公屋規模應由 2 300 個單位減至 1 000 個單位；
 - 西寧街的巴士總站應予保留及改善，而該處的樹木亦應予保留；
 - 漫長的建築期會影響該區的交通和環境；
 - 當局應沿整個堅尼地城設置一條海濱長廊，為該區居民增加休憩用地供應；

民建聯的建議

- (h) 現有的港鐵工程範圍、海水抽水站、公眾殮房及加多近街臨時花園用地－民建聯並不支持在該塊用地興建高層大廈的建議。該黨建議使用該塊用地興建海濱長廊、社區綜合大樓(主水平基準上 60 米，連同康樂文娛設施)以及護老中心和幼兒中心，以應付該區社區設施及公眾休憩用地不足的問題。地下空間可用作公眾停車場。在梯級式高度設計概念及通風效果方面，民建聯的建議較政府的建議為佳。相對於在位處山坡的用地 C1 設置社區綜合大樓的建議，該黨建議的地點對該區居民較為方便。該黨不建議該塊用地內有任何餐飲用途，因為該類設施在區內已足夠。當局可興建一條行人天橋穿過民建聯建議的社區綜合大樓的天台，把內陸地區與海濱長廊連接起來；
- (i) 巴士廠及臨時停車場用地－民建聯同意政府的建議，使用該塊用地興建樓高八層的小學；
- (j) 招商局用地－民建聯同意政府的建議，要求招商局騰出該塊用地的一部分興建擬議海濱長廊。當局亦應就該塊招商局用地的任何改裝工程及用途改變諮詢區內居民；
- (k) 堅彌地城臨時遊樂場用地－該黨支持政府的建議，保留該塊用地作為遊樂場，以及把一層高的海水抽水站移至該塊用地的東端；
- (l) 西寧街的巴士總站用地－民建聯建議保留該塊用地作為巴士總站及保護用地內的古樹名木，而不是發展私人住宅用途；
- (m) 分層工廠大廈用地－當局亦應就該塊用地的擬議私人住宅發展(主水平基準上 100 米)諮詢該區居民；
- (n) 前公民村、前宿舍及前學校用地－鑑於加惠民道及與域多利道交界的路口的交通容量／設計限制，民

建聯建議把該塊用地的單位數目由 2 300 個減少至約 1 000 個。公屋單位應優先分配予日後受西環邨重建影響的居民。在前公民村的擬議社區綜合大樓的高度不應超過主水平基準上 50 米；

- (o) *西環邨*－西環邨的重建規模不應超過 800 個單位。科士街應設置一部升降機，服務加惠民道的居民，以及舒緩日後重建西環邨所造成的交通影響。加惠民道應改為單程路，進入加惠民道的車輛將駛至域多利道離開；以及
- (p) 總括而言，民建聯建議縮小發展規模、保留用地提供社區和交通設施，以應付現時的問題及解決區內的交通事宜。

[會議小休五分鐘。]

R 3 8 4 0 – 李麗儀

14. 李麗儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她之前患上癌症，現正在康復中。她居於灣仔時經常前往加多近街臨時花園。灣仔並沒有像加多近街臨時花園一樣大而平坦且有許多樹木阻隔空氣污染的公園。擬議除污工程長達七年，而堅尼地城並沒有其他相若地方可以替代加多近街臨時花園，以服務該區居民及像她一樣居於灣仔的居民。另外，在除污工程期間，土壤的污染物可能會擴散，令較大範圍受到影響；以及
- (b) 擬議海濱長廊無法取代加多近街臨時花園，因為其設計未必會有如此多樹木可阻隔空氣污染。加多近街臨時花園有珍貴的樹木品種，該些樹木不應被砍伐。加多近街臨時花園應予以保留。

R 4 1 1 1 – 中西區關注組

15. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於中西區。中西區關注組以前關注的焦點是中西區的事務。不過，鑑於越來越多發展威脅到市區公園，例如九龍公園、維多利亞公園及加多近街臨時花園等，中西區關注組遂連同其他關注組組成了保護市區公園大聯盟。加多近街臨時花園有茂密的樹木，是該區居民經常使用而且珍愛的公園，將之清拆並不合理。根據思匯政策研究所發表的一份報告，與亞洲其他主要城市比較，香港的公眾休憩用地供應並不足夠。有論者可能會提出，根據《香港規劃標準與準則》，中西區的整體休憩用地供應足夠。不過，大部分公園(例如香港公園)都位於中環及金鐘區。堅尼地城的加多近街臨時花園是真正能被當區居民、長者和兒童享用的公園；
- (b) 加多近街臨時花園植物茂盛，亦發揮功能可讓該區居民在公園內聚會，因此不是擬議海濱長廊所能取代。她不同意以摩星嶺可取代位處中心地點的加多近街臨時花園，因為摩星嶺位於山坡上，往返不便；
- (c) 能令市民感到開心和幸福，是保留加多近街臨時花園，並非推行各種基建項目。公園能為市民大眾在繁囂的鬧市中提供一個做運動及放鬆精神的地方。加多近街臨時花園為區內居民帶來的社會裨益應該較政府的金錢收益更為重要。該區在未來多年將會進行許多建築工程，而加多近街臨時花園應予保留，作為居民的歇息空間。當局不應迫該區居民前往其他地區使用該等本身已需求甚般的休憩用地；以及
- (d) 儘管堅尼地城的規劃有眾多考慮因素，但她希望城規會能尊重該區居民的意見，並認同加多近街臨時花園的重要性。

R 4 1 1 4 – 富城物業管理有限公司

16. 盧健基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該公司曾於二零一六年進行一項問卷調查，收集泓都居民對分區計劃大綱草圖的意見；以及
- (b) 已完成的問卷所收集的意見如下：(i)286 份反對分區計劃大綱草圖，原因是有關建議未能解決關於交通和視覺影響及公眾休憩用地供應的問題；(ii)248 份表示，倘有關建議落實，堅尼地城西面應增加一個港鐵出口；(iii)220 份表示，分區計劃大綱草圖將會令該區的人口大幅增加，加重社區和交通設施的負荷；(iv)218 份建議把現時位於泓都旁邊的電車總站遷至堅尼地城西面較遠處；(v)263 份認為，加多近街臨時花園用地的擬議私人住宅樓宇可能會造成屏風效應並影響通風，應該建於其他地方；(vi)234 份表示，該區的康樂及社區設施已十分殘舊，以及堅尼地城的購物中心及街市均無法應付增加的人口需求；(vii)268 份建議保留加多近街臨時花園及避免過度砍伐樹木；以及(viii)185 份認為，該擬議學校用地並不合適，該塊用地應用作提供社區設施。

R4120 – Mary Mulvihill

17. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

公眾休憩用地

- (a) 公眾休憩用地是文明社會一個必要的美化市容地帶。思匯政策研究所於上星期發表一份關於香港休憩用地供應的報告，分析了不同地區的人口性質和分布及休憩用地的供應。由於二零一六年中期人口統計的數據於數日前才公布，因此有關報告的分析未能據此更新，而遺憾地只能採用二零一一年人口普查的資料。香港長者的人口密度及數目等重要數據肯定會相應增加。另外，由於近年堅尼地城有新的住宅單位落成以及有很多新樓宇正在興建，因此堅尼地城的人口會有所增加；

- (b) 根據該報告，香港房屋委員會及私人發展商在為居民提供鄰舍休憩用地方面均做得很好。不過，其他居於密集市區的私人樓宇居民，其需要卻被忽略。大部分較為富裕的地區的休憩用地供應都很充裕，即使如九龍塘等內街地區亦然。受到休憩用地供應不足影響的人士都是收入較低的一羣，以及居於沒有任何康樂設施而樓齡較高的私人樓宇的夾心階層。另外，在鄰舍休憩用地供應最少的地區，長者的平均數目均屬最高；
- (c) 綠化休憩用地對長者的好處最多，可以延年益壽、促進身體健康及社交聯繫，因此這些休憩用地對長者的社交和健康都非常重要。位於信步可達的範圍內的鄰舍休憩用地對長者尤其重要；
- (d) 該報告建議政府應暫停改劃「休憩用地」以應付房屋需要的計劃，並避免在已極為擠迫的市區插入更多房屋用地。應付房屋需求固然重要，但不應以犧牲生活質素為代價；
- (e) 據該報告所得資料，中西區的鄰舍休憩用地供應最低，為每人 0.6 平方米，而堅尼地城及摩星嶺區的可計算的休憩用地排名第五低。現時每人 2 平方米的供應標準已未能符合，更遑論《香港 2030+》的願景所提倡的每人 2.5 平方米的供應標準。中西區可計算的休憩用地位於新海旁，遠離堅尼地城及摩星嶺區。部分申述人建議長者和兒童步行上摩星嶺的山坡享用該處的休憩用地，實不合理；
- (f) 堅尼地城有 11% 至 13% 的居民年齡為 15 歲以下，長者的比例亦相若。根據二零一六年中期人口統計，香港整體的長者人口增加了 12 至 16%。堅尼地城的家庭入息中位數約為每月 27 000 元，但只有 8% 的人口居於公共房屋，這表示許多低收入家庭居於沒有會所或康樂設施的樓宇；

- (g) 她要求委員就分區計劃大綱草圖作出決定前，研究思匯政策研究所的報告及二零一六年中期人口統計的數據；

新增通道

- (h) 部分申述人建議刪除修訂項目 F 的新增通道。運輸署回應表示，該條新增通道對加多近街與域多利道的重要交匯處，實有必要，而當局並未評估刪除該通道的影響。政府部門有責任評估所有替代方案，並向城規會提供研究結果，以供其考慮，而這並非申述人的責任；

加多近街臨時花園除污工程

- (i) 除污工程可能會令污染物釋放到空氣中，危害公眾的健康，而在長達七年的除污工程期間，居民亦被剝奪使用公眾休憩用地的機會。在有更好的技術移除土壤的污染物之前，應以原狀保留加多近街臨時花園；

栽種樹木

- (j) 根據設計，海濱長廊大部分地方都會鋪設硬地面，並只會栽種一些灌木。當局曾表示將會盡量在海濱長廊植樹，但有關說法只是為日後海濱長廊缺乏樹木提供支持。倘加多近街臨時花園被拆除，該區就再沒有草地，兒童亦沒有機會接觸大自然和樹木；以及
- (k) 鑑於現時住宅單位的面積日益縮小，空間不足等將會導致越來越多社會、家庭暴力及健康等問題。城規會有責任根據《城市規劃條例》的弁言作出決定。在目前這宗個案中，重點應該是「衛生」、「一般福利」及「宜居環境」，而明顯最有利於社會的做法是把加多近街臨時花園與海濱長廊融合，提供一個小型的添馬公園，服務堅尼地城區。

R7614 – 慈星閣仁愛服務中心

18. 曹琳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 慈星閣仁愛服務中心接收低收入的單身長者，或家人無法照顧的長者。該中心位於山上，狀況殘舊，亦缺乏升降機、空調設備及妥善的衛生設施。中心急須翻新和提升設備；以及
- (b) 她希望城規會可協助慈星閣，保留該塊用地作現時用途，並協助尋找資金改善其設施。

19. 會議於下午十二時三十分休會午膳。

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

22. 以下政府的代表及顧問以及申述人、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 — 港島規劃專員

謝佩強先生 — 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 — 高級環境保護主任(市區評估)3

土木工程拓展署

梁嘉誼女士 — 高級工程師／7

郭曉峯先生 — 工程師／5

莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)(顧問)

程明錦先生 — 部門董事－環境部

陳栢健先生 — 高級環境顧問

申述人、提意見人及其代表

R156－張朝敦

R4121/C306－趙紹惠教授

C31 – 陳少紅

C63 – 莊稷豐

C66 – Cheung Kit Chun

C67 – Leung Chun Wai

C76 – Ng Yuen Sheung Ada

C84 – 唐敏芝

C129 – 鄭可茵

C134 – Chan Cheuk Him

C136 – Mok Siu Ping Elisha

C142 – Lynne Wong Kin Nei

C153 – Yip Kam Yee Jennifer

C300 – 彭秀儀

C301 – 陳永豪

守護「加園」聯盟

(由下列人士代表：

莫冠祺先生]	申述人、提意見人以及申述
馬麗英女士]	人的代表及提意見人的代表
劉家善女士]	
黃健菁女士]	
謝子英女士]	
陳渭新先生]	
傅子安先生]	
張朝敦博士]	
趙紹惠教授)]	

R4096 – 摩星嶺關注組

R4498 – Lo Po Hong

R4500 – 王婉玲

R4509 – Kong Ching Men Midro

R4510 – Cheung Siu Chuen Jeff

R4515 – Au Yeung Wing Yu Rita

R4517 – 熊翠珊

R4811 – 劉淑嫻

R4836 – 盧寶詩

R7075 – Cecil Lo

盧寶詩女士 — 申述人及申述人的代表

R 4098/C 237 – 李素梅

李素梅女士 — 申述人及提意見人

R 4111 – 中西區關注組

羅雅寧女士 — 申述人的代表

R 4120/C 305 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

23. 主席歡迎各人到席，並邀請申述人、提意見人及其代表闡述其申述／意見。

R 156 – 張朝敦

R 4121/C 306 – 趙紹惠教授

C 31 – 陳少紅

C 63 – 莊稷豐

C 66 – Cheung Kit Chun

C 67 – Leung Chun Wai

C 76 – Ng Yuen Sheung Ada

C 84 – 唐敏芝

C 129 – 鄭可茵

C 134 – Chan Cheuk Him

C 136 – Mok Siu Ping Elisha

C 142 – Lynne Wong Kin Nei

C 153 – Yip Kam Yee Jennifer

C 300 – 彭秀儀

C 301 – 陳永豪

24. 傅子安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 與分區計劃大綱圖的修訂項目相關的發展建議主要集中於域多利道一帶。不過，為應付發展建議帶來的交通流量而提出的主要交通改善措施就只有擴闊一小段域多利道。卑路乍街是唯一連接域多利道的西行道路，但擴闊卑路乍街並不可能；

(b) 該區的新增發展／重建項目將會產生交通流量，而當局又建議把位於西寧街及城西道的兩個現有巴士

總站遷至擬議的「住宅(甲類)6」用地(即修訂項目C2)並容納 12 條巴士線，加上該「住宅(甲類)6」用地的未來發展將會提供 50 個公眾貨車泊車位、70 個私家車公眾泊車位及附屬泊車位，域多利道與加多近街交界處的交通容量必定會超出負荷，以至影響整個堅尼地城的交通網絡。把發展集中於域多利道與加多近街交界處一帶的計劃是一個錯誤；

- (c) 由於只有一小段域多利道西行線可予擴闊，域多利道的西行車輛駛至公民村附近時就會駛回原本的單線車路，因此將會形成新的樽頸位。倘有更多駛入該區的行車線被擴闊，會引致更多車駛入，樽頸效應將會更加明顯。此情形與海底隧道入口的交通情況類似；
- (d) 現時，由山市街轉入卑路乍街的西行車輛會遇到三個樽頸位，分別位於與北街、士美菲路及爹核士街的交界處，可以形成很長的車龍，最遠可達上環的信德中心。由於該三個樽頸位，加多近街的交通容量有限，因此令人有錯覺以為加多近街仍然有剩餘的交通容量；
- (e) 擬為西行交通進行的交通改善措施包括設置更多路旁停車處及劃設雙黃線以限制車輛在路上停留。不過，在沒有警察執法的情況下，該等措施大部分時間都不會奏效；
- (f) 至於東行交通，現時只有堅彌地城新海旁的兩條東行車路以及吉席街的兩條東行車路，而其中一條東行車路要與電車共用。堅彌地城新海旁及吉席街都難以擴闊以應付新增的交通流量。雖然當局建議在「住宅(甲類)6」用地的西面和北面興建一條新道路，以分流域多利道的東行交通，以及在域多利道沿路及加多近街的路口設置更多交通燈，但這些措施只會造成更多樽頸位，令人有錯覺以為加多近街仍有剩餘的交通容量。必須留意的是，分區計劃大綱圖的修訂所涉的各個擬議住宅發展將會合共為堅尼地城帶來至少 3 340 個住戶或超過 10 000 名人

口，而擬議交通改善措施將無法應付眾多人口的交通需求；

- (g) 根據《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)研究，政府亦正計劃在交椅洲附近水域進行填海，以容納 700 000 名人口。他質疑交椅洲填海計劃的未來人口有多少人會經堅尼地城前往中環區，以及堅尼地城的道路網能否承受如此龐大的交通需求；
- (h) 堅尼地城許多新建的住宅發展，包括浚峰、Imperial Kennedy I 及 Imperial Kennedy II，都沒有為本身的居民提供泊車位。發展商獲容許把提供附屬泊車位的擔子交予政府。倘當局不糾正這種情況，居民對公眾泊車位的需求永遠都無法滿足；以及
- (i) 雖然中西區區議員陳學鋒先生表示，他曾詳細諮詢區內居民對目前這個規劃建議的意見，但距離加多近街臨時花園最近的屋苑西環新樓的居民，包括他本人，卻從未獲諮詢。西環新樓的居民都非常關注加多近街臨時花園用地擬議除污工程的環境影響，有關工程將會持續一段長時間，並會影響他們的健康。

25. 劉家善女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是社區大使隊的成員，也是西環的居民；
- (b) 社區大使隊代表中西區的居民就優良的海濱發展向政府作出陳述，包括要求提供一條連貫及方便易達的海濱長廊，闊度不少於 20 米，每日 24 小時開放予公眾享用。海濱長廊應該與加多近街臨時花園連接，形成一個融合的綠化空間；
- (c) 與其把西寧街的巴士總站劃為住宅發展，當局可原址保留該巴士總站，並於上面加建政府、機構或社區設施，例如護老及幼兒中心，以及闢設地下泊車

位。小西灣的藍灣半島就是一個成功例子，把寬敞的公共交通總站及停車場與大型屋苑結合，並設置了一個大型平台花園。域多利道的「政府、機構或社區」用地並不適合興建小學，但可以用作提供其他政府、機構或社區設施；以及

- (d) 為該區的可持續發展及補償該區居民多年來都沒有足夠的休憩用地，當局應保留加多近街臨時花園，並加快興建海濱長廊。

26. 陳渭新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 若干年之前，他在西環居住；
- (b) 最近他曾與朋友在加多近街臨時花園留宿整整兩日。他發現公園極受區內居民歡迎。許多居民晚上在公園內跑步。然而，加多近街臨時花園四周的道路都十分擠塞。倘公園及附近地區用作住宅用途，預期交通擠塞的情況將會惡化；
- (c) 該區對醫療務服的需求甚殷，原因可能是區內人口不斷增加。他質疑醫療設施、社區設施、學校及交通基建設施的供應可否應付該區的進一步發展。政府應考慮其他地區設有足夠的住宅配套設施和基建的用地，而不是清拆加多近街臨時花園；以及
- (d) 由於加多近街臨時花園用地的除污工程連同其後的擬議住宅發展建築期將會超過 10 年，因此該區居民的健康將會受到嚴重影響。

27. 張朝敦博士借助投影片作出陳述，要點如下：

除污工程

- (a) 政府分別於一九九九年、二零零三年及二零一四年在前堅尼地城焚化爐、前堅尼地城屠房及周圍的地方進行三次地盤勘測，檢查地下土壤的污染物範圍。只有第一次地盤勘測曾檢查二噁英及多氯聯苯

的含量，而第二和第三次則沒有。另外，在第一次勘測中，抽樣點的數目遠少於第二次勘測，而該些抽樣點主要位於前堅尼地城焚花爐及前堅尼地城屠房四周，只有一個抽樣點位於加多近街臨時花園用地。第一次和第二次地盤勘測所估計的污染物數量亦有很大的出入：第一次估計為 6 055 立方米，而第二次則為 112 666 立方米。由於除污工程的用地範圍內有部分地方在第一次地盤勘測中並沒有經過檢查，因此政府無法確定該些地區是否含有二噁英及多氯聯苯。因此，已批准的環境影響評估報告可能有不足之處，未能準確反映污染物的範圍。政府應就土地污染情況進行一次詳細的地盤勘測，以保障該區居民的健康；

- (b) 根據環境影響評估報告的地盤勘測結果，除污工程範圍的東北角含有極高濃度的苯比啞，達每公斤 110 微克，該處極為接近加多近街另一邊的住宅泓都。該處含有高濃度苯比啞的範圍（包括泓都用地），於一九零零年代至一九五零年代約 50 年間是用作儲存火水的貨倉和碼頭。高度致癌的苯比啞應該是在該段期間在地下積聚的。另一個位於加多近街臨時花園用地西北面的地點亦錄得極高濃度的苯比啞，達每公斤 78 微克，原因是原本用作運送火水的碼頭其後遷至該處。相較於鄉郊住宅用途的苯比啞為每公斤 1.14 微克的國際安全標準，除污工程範圍內若干地點的苯比啞濃度遠遠超出安全標準約 100 倍。倘該些地點的土壤被挖出進行除污，附近的居民，特別是加多近街臨時花園及加多近街四周的居民，將會承受嚴重的健康風險；
- (c) 儘管如此，政府可能低估了污染問題的範圍，因為除污工程是分區作為基礎而進行，而當局為除污工程制訂擬議環境緩解措施時，只會考慮該塊覆蓋較大範圍的地區的污染物平均濃度。苯比啞達每公斤 110 微克最高濃度的地點位於除污工程實施範圍的 1C 分區，但根據環境影響評估報告，1B 和 1C 分區的苯比啞平均濃度僅為每公斤 2.75 微克。誠然，倘計算時考慮了不同範圍的土壤容積，則當然

會得出不同的污染物濃度。例如，倘計算時考慮了 1B 和 1C 分區深度 1.5 米的土壤，則苯比啉的平均濃度會為每公斤 4.2 微克，但倘計算時只考慮了 1C 分區深度 1.5 米的土壤，則苯比啉的濃度就會變成每公斤 7.97 微克。不過，政府建議環境緩解措施時，只會根據苯比啉每公斤 2.75 微克的平均濃度，而並非按照每公斤 110 微克的最壞情況來計算；

- (d) 在實際進行除污工程時，當局會逐一掘出每個方格（每個方格的面積約 21 米乘 21 米）內的土壤進行除污。苯比啉是極危險的污染物，因為其粒子可以粘附在物件表面，並會致癌。倘苯比啉粘附在人體皮膚，可導致皮膚癌；倘附在食物，就會被人吃進體內；倘落在車輛表面，就會擴散到其他地區。由於挖掘苯比啉濃度最高的方格預計需時大約兩個月，因此對附近居民和道路使用者可能構成的健康風險會較預期更嚴重。前堅尼地城焚化爐於大約 10 年前拆卸時，所產生的嚴重污染灰塵飄入附近居民的家中。他促請城規會保留加多近街臨時花園，以減低除污工程的範圍，因為該公園可作為附近居民的屏障，阻隔進行除污工程用地所產生的污染物經空氣散播；

東大嶼都會的交通影響

- (e) 運輸署就堅尼地城西部的土地用途檢討（下稱「土地用途檢討」）進行了交通檢討，檢視堅尼地城在容納分區計劃大綱圖修訂所帶來約 10 000 名新增人口時，其直至二零二七年的短期至中期交通容量。根據《香港 2030+》，政府亦正在計劃於交椅洲附近的水域進行填海，以容納 700 000 人口，較東涌新市鎮最新的已規劃人口超出近一倍。根據政府的概念計劃，交椅洲的填海或東大嶼都會設有道路連接香港島和九龍，而香港島的連接地點將會是堅尼地城。不過，運輸署進行的交通檢討似乎未有考慮相關的交通影響。現時堅尼地城的道路網實無法承受東大嶼都會所帶來的任何額外交通流量，因為堅尼

地城只有兩條狹窄的東行車路前往上環和中環區，分別為堅彌地城新海旁及吉席街；

- (f) 政府已於二零一七年二月向立法會申請撥款，以便對堅尼地城的運輸設施在連接東大嶼都會方面進行技術研究，但當局並無就東大嶼都會與九龍之間的道路連接的研究提出類似的申請。很明顯政府首要是把東大嶼都會以道路連接至堅尼地城。他質疑為何現時這個分區計劃大綱圖並無反映東大嶼都會發展的交通影響；以及
- (g) 由於現時的道路限制，預期政府會建議沿堅尼地城海旁興建一條類似東區走廊的新高架道路以連接東大嶼都會至中環區。倘有關建議得以推展，擬議海濱公園就會變成在一條高架道路之下的公園，居民將無法享受開揚的景觀。因此，加多近街臨時花園應予保留，為居民提供優質的休憩用地，以及作為日後高架道路與附近住宅項目之間的緩衝。

28. 趙紹惠教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 中西區的年輕人口比例較香港整體平均為高，當中有 13.4% 的人口屬於 0 至 14 歲年齡組別，而香港的整體數字為 11.2%。25 至 44 歲年齡組別(即年紀較輕的青年)構成中西區人口的主要部分，而香港整體的主要人口則屬於 45 至 64 歲年齡組別(即年紀較大的青年)。加多近街臨時花園大部分使用者都是攜同嬰兒的年輕母親、兒童、學生和長者；
- (b) 加多近街臨時花園的中央有一大片草地，四周都是成齡樹，並設置了一些供長者使用的運動設施及一個寵物角。除了卑路乍灣公園外，附近並無其他信步可達的同類公園，但卑路乍灣公園距離加多近街臨時花園超過 600 米。現時未能確定擬議海濱公園會否重置加多近街臨時花園的現有設施，而區內的社區設施亦沒有相應增加以應付新增人口；

- (c) 根據規劃署於二零零八年向中西區區議會提交的一份文件，當局建議保留加多近街臨時花園，以及把花園與已規劃的海濱長廊連接，形成一塊大型的綜合休憩用地。按照當時的現有及已規劃人口，估計該區仍然分別缺乏 8.3 公頃及 8.2 公頃的鄰舍休憩用地。倘該區的鄰舍休憩用地供應短缺，當局就不應清拆加多近街臨時花園以進行發展；
- (d) 除了作為休憩場地服務該區居民外，加多近街臨時花園亦作為城市森林，在各方面為該區居民帶來好處，例如減少溫室氣體排放、降低行人水平的溫度、過濾灰塵及污染物微粒、改善空氣質素、協助減少能源消耗以及為野生生物提供棲息地。減少空氣污染可大幅降低社區的健康護理成本；
- (e) 加多近街臨時花園約有 195 棵樹木，大部分是細葉榕及蒲葵。除了樹木外，公園內亦有蕨類植物、灌木、草、蘑菇、地衣、昆蟲及雀鳥。不過，政府已決定砍伐公園內所有樹木以進行除污工程，理由是該些樹木已受到污染。該處現有的動植物的棲息地將會失去；
- (f) 透過植物修復法，植物可協助清除土壤的污染物。一些樹木的根部可以深入土壤吸取污染物，而根部四周在土壤中的微生物有助分解污染物。雖然植物修復法的過程緩慢，但多個海外除污項目已證明此方法非常有效。在香港，一項研究顯示啟德明渠兩旁種植的細葉榕能吸收明渠中的重金屬，並在樹木體內積聚，然後在樹葉和果實脫落時一併清除；
- (g) 加多近街臨時花園的受污染土壤被一層未被污染的表層土壤或混凝土地面覆蓋。加多近街臨時花園有一處約 1.5 米高的高地，栽種了三棵健康的土沉香。土沉香在中國屬於瀕危品種。由於該處填上新土壤，因此該三棵土沉香應該沒有被地下的受污染土壤污染。另外，棕欖樹(例如蒲葵)的根部只會生長至不超過 1 米深的淺層土地。因此，這些棕欖樹亦不會受到受污染土壤所污染。她質疑倘該些土沉

香及棕櫚樹並沒有受到污染，為何不能把它們移植至其他地方；

- (h) 根據就土地用途檢討進行的空氣流通評估，現時該區整體的空氣流通表現令人滿意，主要是因為該區有露天地區(特別是休憩用地)作為通風廊，令風得以滲入該區，並減低城市熱島效應。現時海風可以由加多近街及加多近街臨時花園吹入堅尼地城。加多近街臨時花園若用作發展高樓大廈，堅尼地城的透風情況將會受到影響；
- (i) 作為休憩場地，栽種大量樹木的公園(例如加多近街臨時花園)應該會較海濱長廊(例如樹木不多的將軍澳的海濱長廊)更受公眾歡迎，因為烈日當空時樹木可以遮蔭；
- (j) 加多近街和域多利道部分行車道及行人路雖受到污染，但卻無須進行除污，原因可能是已鋪築了混凝土。她質疑倘加多近街臨時花園獲得保留，該公園是否還要進行除污工程；
- (k) 她建議利用加惠民道的廢棄／空置校舍興建擬議小學，並把加多近街臨時花園用地的擬議住宅發展遷往西面預留用作學校發展的「政府、機構或社區」用地，以便在不會減少該區整體住宅單位供應的情況下，保留加多近街臨時花園供公眾享用，同時改善該區的通風；以及
- (l) 保留加多近街臨時花園有助實踐聯合國提倡的「生命親和城市」概念，該概念旨在減低全球對人道和環境限制的壓力。全球最具競爭力的城市，例如紐約、倫敦和東京，其市區都有大片休憩用地，這有助促進市民的健康以及提升其競爭力。

29. 莫冠祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 代表堅尼地城超過 5 000 名居民的守護「加園」聯盟促請城規會保留加多近街臨時花園。自二零一五

年起，他們就努力爭取保留加多近街臨時花園，並舉辦各項活動和聚會，以及與政府官員、立法會議員及區議員舉行多次會議，尋求他們認同並支持保留加多近街臨時花園。有關的現任中西區區議員在今天上午聆聽環節所作的口頭陳述，未能清楚向城規會反映居民強烈反對清拆加多近街臨時花園的意見，對此他們感到失望；

- (b) 城規會應注意到，堅尼地城的休憩用地供應遠低於每人 2 平方米的標準，情況甚至比因休憩用地不足而知名的灣仔更差。現時分區計劃大綱圖的規劃未能改善該區居民的生活環境，對於在日常生活裏本該獲提供足夠休憩用地的長者和年輕人尤其不公；
- (c) 政府尚未解決就現時堅尼地城的規劃所涉及的三個技術問題，即交通、空氣流通和視覺影響。原本發揮通風功能的大片休憩地區被改為發展用地，只餘下 15 米闊的狹窄建築物間距作通風之用。當局在編製合成照片以顯示擬議發展的實際視覺影響時，並無選擇該區主要的瞭望點，例如域多利道／加多近街及域多利道／加惠民道交界的路口；
- (d) 現時有其他替代發展方案可供選擇而無須使用加多近街臨時花園用地進行發展。例如，如趙紹惠教授 (R4121/C306) 所建議，利用加惠民道的廢棄／空置校舍興建擬議小學，並把域多利道與西寧街交界預留作學校發展的「政府、機構或社區」用地用作住宅發展。雖然有關建議會阻擋他於怡峯的單位的景觀，但他願意犧牲其利益換取保留加多近街臨時花園；
- (e) 當局可藉「住宅(甲類)5」用地的擬議公共房屋發展安置西環邨現時的居民，以便重建該條樓齡甚高的屋邨。現時西環邨約有 600 個單位。倘西環邨按照「住宅(甲類)5」用地的地積比率重建，將可提供約 1 433 個單位，較現時提供的單位數目多出 833 個單位。由於加多近街臨時花園用地的發展僅提供約 600 個單位，他質疑為何當局不在同一時間

重建西環邨，令重建西環邨所提供的額外單位數目可抵消因保留加多近街臨時花園而失去的單位；

- (f) 倘加多近街臨時花園用地不進行除污工程，該區居民便不用承受可能有的環境影響和健康風險。根據加拿大一項研究的假設，估計清拆加多近街臨時花園可引致 10 年內的公眾健康損失將相等於 52 億港元；以及
- (g) 港島規劃專員於二零一六年十月的一次海濱事務委員會會議上承認，已納入分區計劃大綱草圖的修訂項目，是根據清拆前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房及相關除污工程的環境影響評估報告的結果而訂定。海濱事務委員會的成員一致支持保留加多近街臨時花園，並認為加多近街臨時花園用地的擬議除污工程並無必要。由於加多近街臨時花園用地已用作鄰舍休憩用地達 19 年，因此他質疑是否有迫切需要於加多近街臨時花園進行會造成環境污染和健康風險的除污工程。一名西區居民最近向法院申請司法覆核，質疑互有關連的規劃及環境影響評估過程有違公義。為了該區居民的利益，他促請城規會保留加多近街臨時花園。

R4120/C305 – Mary Mulvihill

30. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 從交通的角度而言，該區的道路無法應付土地用途建議(包括招商局碼頭及海旁的擬議商業設施)所帶來數目不斷增加的居民和訪客；
- (b) 政府未能說服公眾擬議除污工程的安排充足；
- (c) 加多近街臨時花園應予保留，並擴展至海旁，與擬議海濱公園融合而為大片綠化空間。加多近街臨時花園的生物多樣性無法於擬議海濱公園複製；

- (d) 該區應提供更多戶外康樂場地供長者和區內居民使用；他們普遍收入較低，居住環境亦欠佳；
- (e) 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)也認為分區計劃大綱圖的一般發展密度過高。當局應考慮民建聯的建議，降低建築物高度限制以及把部分用地用作其他土地用途；
- (f) 前香港學堂臨時校舍用地適合用作興建擬議小學，因為該處可為學童提供較佳的環境，同時亦遠離道路交通。教育局應放寬學校用地面積的指引，並翻新該塊用地的現有建築物以用作小學校舍用途；
- (g) 一如民建聯所建議，現時位於域多利道預留用作小學發展的「政府、機構或社區」用地可用作提供其他低層政府、機構或社區設施；以及
- (h) 城規會考慮分區計劃大綱圖的土地用途建議時，不應只依賴偏頗及過時的政府數據，而應該仔細研究申述人編製的交通和污染數據，並考慮最新的二零一六年中期人口統計的結果。該分區計劃大綱圖應發還規劃署再作檢討。

[會議小休五分鐘。]

31. 由於港島規劃專員以及申述人、提意見人及其代表已完成當日的申述，會議進入答問環節。主席向與會者解釋，答問環節旨在讓委員就關注事宜提出問題。委員將會提問，而主席會邀請申述人／提意見人／其代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

除污工程

32. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 關於在有關範圍進行除污工程需時七年的估計，有否考慮因惡劣天氣(例如颱風及暴雨)而延遲的情況；以及
- (b) 當局會採取哪些措施把除污工程期間惡劣天氣的影響減至最少。

33. 趙紹惠教授(R4121/C306 及守護「加園」聯盟的代表)回應表示，就有關範圍的除污工程而進行的環境影響評估報告並無考慮颱風的影響。她以前曾參與政府一個除污項目，在颱風期間，地盤上覆蓋生物堆的帆布被強風吹走，而除污工程期亦要延長。她認為颱風對除污工程項目的影響無可避免，並促請政府縮減除污工程的範圍及縮短工程期，以減少對該區可能造成的健康風險。

34. 土木工程拓展署工程師／5 郭曉峯先生回應表示，土木工程拓展署在數年前成功完成前葵涌焚化爐的除污工程。葵涌的除污工程在性質上與堅尼地城的工程相似，因為兩處地點都是接近海旁，採用的除污方法亦類似。當香港天文台發出颱風或暴雨訊號，土木工程拓展署會要求承辦商以合適的遮布緊密覆蓋生物堆及挖掘區，確保生物堆和挖出的受污染土壤不會被強風吹至四周地區。根據環境許可證的規定，有關範圍須興建一條截流渠，以妥善收集地盤範圍的地面徑流以作處理，然後才排放至公共排水渠。該等周邊排水渠會由合資格土木工程師認證，並由環保署批准，確保其容量足夠在暴雨期間收集地盤的地面徑流。

35. 副主席及部分委員提出以下的問題：

- (a) 張朝敦博士(R156 及守護「加園」聯盟的代表)曾提出有關範圍某些地點的污染物濃度特別高。現時抽取土壤以確定地下土壤污染物的類別、範圍和濃度的方法是否適當；

- (b) 張朝敦博士曾指出，移除如二噁英及多氯聯苯等污染物並不屬於有關地區擬議除污工程的範疇。倘在除污工程期間發現該等污染物，土木工程拓展署的承辦商會否處理該等污染物；
- (c) 土木工程拓展署的承辦商向環保署就擬議除污方法提交文件以供批准時，會否提供有關地區的污染狀況的最新評估以供參考，以便環保署能決定擬議除污方法是否切實可行；以及
- (d) 倘加多近街臨時花園獲保留作休憩用地用途，則該公園的擬議除污工程是否仍有必要。

36. 土木工程拓展署高級工程師／7 梁嘉誼女士、莫特公司的程明錦先生、環保署高級環境保護主任(市區評估)3 黃偉恩先生及港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 根據環保署署長於二零零二年批准的環境影響評估報告，當局檢查了 44 個土壤樣本，並無發現含有二噁英。先前於前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房用地四周地面的碎石發現的二噁英已經在地盤外被處理和棄置。倘除污工程期間在有關範圍發現疑似二噁英的物質，土木工程拓展署會按照既定的指引處理所發現的二噁英(如有的話)；
- (b) 土木工程拓展署分別於二零零零年、二零零三年及二零一三年進行三次地盤勘測，鑽取了合共 193 個探土孔，以檢查地下土壤污染物的類別、範圍和濃度。地盤勘測的結果就有關地區的污染物範圍提供了綜合的全貌，而當局會據此採用擬議的除污方法。倘在除污工程期間發現實際污染範圍較預期的更為廣闊，當局會抽取額外的土壤樣本並進行測試，確保所有污染物都會被處理並從有關用地移除；
- (c) 為應付地盤勘測與實際進行除污工程期間所發現的污染物濃度可能有所差異的情況，當局會於每個探土孔的相關土層四周的地下土壤進行確定抽樣。倘

當局仍然在土壤發現污染物，承辦商將會進一步處理受污染土壤，直至結果顯示污染物濃度不再超標為止；

- (d) 雖然正如部分申述人所指，若干地區可能會有相對較高的污染物濃度，但有關地區的污染物的平均濃度並不高。根據本地及海外經驗，即使碳氫化合物的濃度高，生物堆積法已被證實是一個有效和適合清除碳氫化合物的除污方法。如有需要，亦可優化生物堆積法以加強其效果，例如加入特定的微生物和養份；
- (e) 進行除污工程前，土木工程拓展署的承辦商須遵從環境許可證的規定，向環保署提交一份污染確定勘察報告，當中一系列包含不同地區不同污染物的除污工程施工說明書，而該些污染物是環境影響評估報告的地盤勘測所確定。由於已批准的環境影響評估報告建議，生物堆積法及英泥凝固法是處理有關地區的重金屬和碳氫化合物的最適當除污方法，因此除污工程施工說明書將會根據該兩個建議除污方法已證實有效的技術而制訂。倘承辦商其後認為有更加有效的除污技術，他們可向環保署提交經修訂的施工說明書以供考慮；以及
- (f) 儘管加多近街臨時花園用地保留現時的休憩用途不會造成即時的健康風險，但較理想的做法是一併為整個地區進行除污工程。倘加多近街臨時花園的除污工程延期進行，到時附近地區已完全發展，進行工程將會面對更多環境限制。

37. 一名委員詢問張朝敦博士，倘加多近街臨時花園用地的污染物的深度只局限於不超過地下 1.5 米的地方，利用植物進行除污的功效如何。張朝敦博士回應表示，加多近街臨時花園東面是整個地區中其中一個需要集中除污的主要地方，因為該處之前是政府碼頭，並且有一組鑽孔顯示地下約 0.5 米至 6 米處的污染物濃度超出相關標準。趙紹惠教授補充表示，土壤中樹根四周的微生物是理想的除污媒介。樹木生長時，其根部可深入土壤。部分如鉛等污染物亦可能在土壤中隨時間自行分

解，是一種自然的過程。預計加多近街臨時花園用地的污染物水平多年來可能已有所減少，當局有需要再進行地盤勘測，以核實現時的狀況。

38. 一名委員詢問趙紹惠教授，本地細葉榕的根部的平均深度為何，以及她有否在香港進行植物修復的實際經驗。趙紹惠教授回應表示，細葉榕(通稱「石牆樹」)的根部通常生長至地下 1.5 米深，但亦可生長至地面橫向及直向超過 10 米。至於其他品種，例如棕櫚樹，其根部則可能生長至少於一米深。雖然她並無進行植物修復的親身經驗，但並不代表海外沒有已證實成功的經驗。應注意的是，土壤中的微生物對污染物非常敏感。加多近街臨時花園的樹木已成長超過 18 年，其除污能力不容置疑。她曾參與啟德明渠及青衣北前船塢用地的除污工程，當中有證據顯示該些地區的果樹從土壤吸收了污染物。政府應藉此機會於加多近街臨時花園用地再進行新的地盤勘測，這或者可以證明加多近街臨時花園的樹木多年來已有效清除地下土壤的污染物。

交通／運輸

39. 副主席及部分委員提出以下的問題：

- (a) 張朝敦博士表示就土地用途檢討進行的交通檢討並無考慮《香港 2030+》的擬議東大嶼都會的交通影響，這個說法是否正確；
- (b) 倘擬議東大嶼都會將於日後落實，有否任何機制規定項目倡議者須確保發展建議不會對附近地區(包括堅尼地城)造成負面的交通及環境影響；
- (c) 一名申述人擔心，倘域多利道由兩線擴闊至四線，該處的交通安全將會惡化，所言是否確實；
- (d) 加惠民道是一條盡頭路，現時交通十分擠塞。當局有否任何計劃延長加惠民道以穿過西面的公共房屋用地，以便舒緩擠塞的交通情況；以及

- (e) 當局有否任何計劃在住宅及休憩用地(例如擬議的海濱公園地底)提供地下泊車位。

40. 港島規劃專員顧建康先生及運輸署工程師／中西區 3 葉宏宇先生作出下列回應：

- (a) 運輸署的交通檢討是根據土地用途檢討的建議土地用途檢討方案而進行。由於擬議東大嶼都會現時只屬初步概念，因此交通檢討並未考慮東大嶼都會與港島西之間日後的連接以及相關的交通影響。倘日後推行《香港 2030+》研究的擬議東大嶼都會計劃，當局將會另外進行相關的交通影響評估，以評估建議對港島及其他地區的交通影響；
- (b) 根據現行做法，倘推行擬議東大嶼都會的建議，政府通常會進行規劃及工程可行性研究。當局會在有關研究的各個階段諮詢相關持份者，包括相關區議會。在制訂具體土地用途建議並列入法定圖則後，當局會透過製訂圖則的法定程序諮詢公眾；
- (c) 擬議小學用地以南的一段域多利道(即西寧街與擬議新通道之間的路段)將會由兩線(每個方向各一條行車線)擴闊為四線(每個方向各兩條行車線)。在該路段提供多兩條行車線實屬必要，因為可方便車輛由域多利道轉入該「住宅(甲類)6」用地西面和北面的擬議新通道；
- (d) 擬用作公共房屋發展的「住宅(甲類)5」用地包括前摩星嶺平房區，該處有不同高度的已平整平台。有關在「住宅(甲類)5」用地設置一條直通道路以連接加惠民道及域多利道的建議未必可行，因為地面水平高度不一。其可行性亦需作進一步研究；以及
- (e) 當局計劃在「住宅(甲類)6」用地提供最少 70 個公眾泊車位及 50 個公眾貨車泊車位。公眾泊車位很可能會設於地庫，惟需作進一步研究。在擬議海濱公園地底興建停車場的建議，可予以探討。

公共房屋用地、政府、機構或社區設施以及休憩用地

41. 副主席及部分委員提出以下的問題：

- (a) 一名申述人建議在公共房屋用地闢設一個 5 米闊的樹木種植區，以及該塊用地內有若干現有樹木將會因擬議公共房屋發展而被砍伐。該塊用地的日後發展將會有何補償種植及綠化建議；
- (b) 公共房屋用地內的擬議政府、機構或社區設施可否遷至域多利道預留作小學發展的「政府、機構或社區」用地，因該處較方便公眾前往；該公共房屋用地內現時的廢棄／空置校舍可否容納擬議小學；
- (c) 公共房屋用地的西部可否容納擬議小學；
- (d) 公共房屋用地的西部可否設置一條行人通道，以便行人可以由域多利道往上行到達摩星嶺；以及
- (e) 加惠民道花園現時有何設施；可怎樣前往該花園；以及該花園的使用率為何。

42. 港島規劃專員顧建康先生作出以下的回應：

- (a) 有人建議在公共房屋用地預留 5 米闊的範圍，用以保留沿域多利道的樹木。該建議與公共房屋項目的詳細設計有關，可轉達房屋署考慮。總而言之，房屋署的公共房屋項目需要遵從現行保護樹木的政府政策，包括補償種植所砍伐的樹木；
- (b) 擬議公共房屋發展將會分兩個階段在「住宅(甲類)5」用地上進行。「住宅(甲類)5」用地東部的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，將會容納大部分公共房屋單位，而用地西部的建築物高度限制為主水平基準上 65 米，主要將會容納附屬泊車位、公眾輕型貨車泊車位及政府、機構或社區設施。倘把擬議小學遷到現時「住宅(甲類)5」用地

東面的廢棄／空置校舍，部分公共房屋單位將會受到影響。有關建議的技術可行性須作進一步研究；

- (c) 視覺通透度及通風是制訂建議的土地用途檢討方案的重要考慮因素。就此而言，分區計劃大綱圖已訂明個別用地的建築物間距及非建築用地的規定。位於域多利道擬用作興建小學的「政府、機構或社區」用地是低層建築羣的一部分，作為附近發展的空間緩衝；
- (d) 由於根據《香港規劃標準與準則》，小學用地在面積和最低闊度方面有特別規定，即一間設有 30 個課室的小學的面積須為 6 200 平方米及最低闊度須為 65 米，因此「住宅(甲類)5」用地的西部的闊度並不足夠容納該擬議小學，除非把用地南面的斜坡削去並進行平整，但這會涉及砍伐大量樹木及斜坡鞏固工程；
- (e) 房屋署將會進一步研究該公共房屋項目的詳細設計，研究是否可以在公共房屋用地內設置一條行人通道，方便市民前往摩星嶺；以及
- (f) 加惠民道花園位於毗連加惠民道的一個較高地台上。市民可由域多利道經加惠民道循一條樓梯或傷殘人士通道進入該公園。該公園主要是用作靜態康樂用途，內設座椅、棋桌及供長者使用的運動設施。根據一次在平日下午進行的觀察所見，當時公園內約有十名長者。

43. 莫冠祺先生(守護「加園」聯盟的代表)回應表示，根據早前的土地用途建議，現時的「住宅(甲類)5」用地的西部主要會興建公共房屋，而用地東部則用作政府、機構或社區設施。因此，當時是可以把擬議小學置於用地的東部。然而，政府在最近的建議中改變了「住宅(甲類)5」用地內公共房屋及政府、機構或社區設施的位置。關於小學的面積規定，《香港規劃標準與準則》訂明，如某些土地適合作興建小學之用，但未能達到參考地盤面積要求，則教育局局長可予彈性考慮。

人口預測

44. 副主席詢問，正如陳學鋒先生(R4113 的代表)所指出，規劃署就該區進行的最新人口預測是否沒有考慮該區近期多個發展項目所帶來的新增人口。港島規劃專員顧建康先生回應說，該區的最新人口預測已考慮所有已知發展或重建項目所帶來的新增人口，包括該些已取得城規會規劃許可及已獲建築事務監督批准建築圖則的發展項目，但有關預測並未反映該些有意申請為重新發展而強制售賣的用地。

[黎庭康先生於答問環節期間離開這節會議。]

45. 由於委員再無進一步問題要提出，主席表示為期五天的聆聽會已完畢。他多謝政府的代表及顧問以及申述人、提意見人及其代表出席會議，並表示城規會將會在另一天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。政府的代表及顧問以及申述人、提意見人及其代表於此時離席。

46. 這節會議在下午四時五十五分休會。