

1. 會議於二零一五年三月十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

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

袁家達先生

簡兆麟先生

地政總署助理署長(區域 1)

鄒敏兒女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

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

規劃署署長
凌嘉勤先生

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

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)

[會議以廣東話進行。]

**第二組聆聽會(申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110、
R5112 及 C1)**

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 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 |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
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 |
| 戴凱佑先生 | — | 運輸署工程師／深水埗 |

R 70 – Chan Sau Ha, Windy

R 318 – 帝景峰業主委員會

R 465 – Kaifacto Trading Co. Ltd.

R 491 – 美港自助倉有限公司

R 505 – Law Pik Yuk

R 506 – Chan Tak Kwong, Samson

R 519 – Lui Shui Chun, Grace

R 583 – Wai Suk Ling
R 4200 – Wong Sze Wing
R 4202 – Law Yee Man Stephanie
R 4203 – Lo Wai Kwong
R 4204 – Luk Yee Shun
R 4206 – 廖灶興
R 4207 – 許友沛
R 4208 – 關子尹
R 420 – 劉國華
R 4211 – 葉潔蓮
R 4215 – Ngan Wing Kin Kelvin
R 4216 – 張淑儀
R 4217 – 許鄺美英
R 4218 – Au Man Ming
R 4219 – 羅少卿
R 4221 – Cheung Po Ching
R 4325 – Sunny Chan
R 4351 – Sharp Touch Textiles Ltd.
R 4352 – Tang Lai Ming
R 4989 – Chan Hei Loi
R 5008 – Chong Suet Ha
R 5030 – Chan Yam Por
R 5031 – Chan Koon Hong
R 5039 – Chan Tak Ming, Peter
R 5059 – Wong Chung Ling
R 5061 – Chan Hei Loi
香港中文大學(下稱「中大」)
李慧瑩博士]
羅紀良先生]
宋揚廣先生] 申述人的代表
陳佩珍女士]

R 166 – Kwok Hei Ching
R 167 – Kwong Fung Yin
R 378 – Shum Ding Ping, John
R 379 – 陳潔華
R 547 – Kwok Hei Ming
R 548 – Masriah

R 549 – Kwok Yuk Shum
R 1766 – Rowena C. Mangustra
R 1767 – Annabels Mandia
R 1768 – Patricia Nicholas
R 1769 – Teresita Aguat
R 1770 – Leida Cajutly
R 1772 – Liberty Manalastes
R 3734 – 鍾卓謙
R 4411 – Joanna Siu
R 4440 – 何潔貞
R 4441 – 岑本華
R 4445 – 岑松磊
R 4454 – 黃瑞加
R 4455 – Leung Ka Lok
R 4456 – 陳成傑
R 4461 – 關漢聰
R 4462 – King Lam Lau
R 4463 – Ng Siu Ching
R 4465 – Cherry Mo
R 4467 – 黃德琳
R 4470 – Wong Suk Ling
R 4473 – Lucy WC Shum
R 4475 – Severino Garces
R 4476 – 李麗霞
R 4482 – Lam Jimmy
R 4499 – Manfred Ng
R 4507 – Sum Poon Kwan
R 4508 – 岑本訢
R 4539 – 岑統
R 4620 – Leung Sui Ping
R 4621 – 岑練英
R 4622 – Sum Poon Kay
R 4667 – Sum Wing Sze
R 4699 – Chan Sau Ching, Jane
R 4805 – To Wan Fun Teresa
R 4815 – 鄭瑞娟

陳潔華女士

— 申述人及申述人的代表

R 371 – Jaya Chand

R 395 – Victoria Yip

R 459 – Cheung Kin Wai

R 632 – Luk Chung Yee

R 633 – Leung Mei Fung, Winnie

R 2254 – Chung Wai Yee

R 4349 – Chan Wai Lan, Belinda

R 4706 – Wong Siu Fai

R 4709 – Kong Suet Lai

R 4710 – Wan Yuen Kam

R 4711 – Chan Mei Fong

Tse Shing Chi, Rainbow 女士 – 申述人的代表

R 4834 – Lo Ka Yu

R 4861 – 祁梅娟

黃展華先生 – 申述人的代表

4. 主席表示歡迎上述各人出席聆聽會，並解釋聆聽會的程序。他表示，這次會議將按「為考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述及意見所舉行的會議－出席會議的程序須知」（下稱「程序須知」）而進行，該程序須知已於會議前分發給所有申述人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於接獲大量申述書和意見書，以及有為數不少的申述人／提意見人表示會親自或授權代表出席聆聽會，因此，有需要限制口頭陳述的時間；
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言。不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的情況，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的發言時間，與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及／或要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容只限關於在分區計劃大綱圖展示期／申述書公布期內，向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及

(d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求申述人／提意見人不得長篇大論，重複其他人在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人／提意見人及其代表獲分配的 10 分鐘發言時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

6. 主席表示，申述人／授權代表會獲邀作口頭陳述。口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。上午的會議會有一次小休。

7. 申述人及申述人的代表說他們曾在其他聆訊環節上聽過荃灣及西九龍規劃專員所作的簡介，因此荃灣及西九龍規劃專員無須在這次會議上再作簡介。主席接着請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

R 70 – Chan Sau Ha, Windy

R 318 – The Owners’ Committee of Dynasty Heights

R 465 – Kaifatco Trading Co. Ltd.

R 491 – 美港自助倉有限公司

R 505 – Law Pik Yuk

R 506 – Chan Tak Kwong, Samson

R 519 – Lui Shui Chun, Grace

R 583 – Wai Suk Ling

R 4200 – Wong Sze Wing

R 4202 – Law Yee Man Stephanie

R 4203 – Lo Wai Kwong

R 4204 – Luk Yee Shun

R 4206 – 廖灶興

R 4207 – 許友沛

R 4208 – 關子尹

R 4209 – 劉國華

R 4211 – 葉潔蓮

R 4215 – Ngan Wing Kin Kelvin

R 4 2 1 6 – 張淑儀
R 4 2 1 7 – 許鄺美英
R 4 2 1 8 – Au Man Ming
R 4 2 1 9 – 羅少卿
R 4 2 2 1 – Cheung Po Ching
R 4 3 2 5 – Sunny Chan
R 4 3 5 1 – Sharp Touch Textiles Ltd.
R 4 3 5 2 – Tang Lai Ming
R 4 9 8 9 – Chan Hei Loi
R 5 0 0 8 – Chong Suet Ha
R 5 0 3 0 – Chan Yam Por
R 5 0 3 1 – Chan Koon Hong
R 5 0 3 9 – Chan Tak Ming, Peter
R 5 0 5 9 – Wong Chung Ling
R 5 0 6 1 – Chan Hei Loi

8. 宋揚廣先生、李慧瑩博士和羅紀良先生借助投影片作出陳述，要點如下：

延坪道以北「綠化地帶」的現況

- (a) 延坪道以北「住宅(丙類)13」用地(申述地點)因毗鄰郊野公園，其地理位置獨特，屬於筆架山的一部分；

[袁家達先生此時返回席上。]

毗鄰郊野公園的重要緩衝區

- (i) 申述地點在尖山、獅子山郊野公園和金山郊野公園附近，其作為緩衝區的價值絕不低於雅麗氏何妙齡那打素醫院以西的兩幅用地和大埔鳳園，而城規會已建議把這些用地恢復為「綠化地帶」；

[劉興達先生此時返回席上。]

- (ii) 申述地點亦是用以保護其北面郊野公園的「綠化地帶」的一個組成部分，無法以其他地方的補償區來取代。倘容許在申述地點興建住宅，郊野公園會逐漸遭到侵佔。都會規劃小組委員會在二零一四年六月二十七日審議分區計劃大綱圖的修訂項目時，亦認同該項關注；

具高生態價值的成齡林地

- (iii) 申述地點的樹木種類繁多，還有一條溪流，為青蛙等動物提供棲息地；

重要的景觀保育區和改善區

- (iv) 根據「都會計劃檢討第二期研究及相關的九龍建築物密度研究檢討」下的「城市設計和景觀指引」和「建築物高度指引」，申述地點被評定為重要的景觀保育區和改善區，亦是需要保存景觀的筆架山至飛鵝山山脊線的一部分；

恢復為「綠化地帶」

- (v) 在一九七二年、一九八零年、一九八七年和二零一四年先後公布的四個版本的分區計劃大綱圖上，整個申述地點均劃定為「綠化地帶」；不過在首兩個版本，申述地點的部分地方落在規劃範圍以外。規劃署在劃定有關用途地帶前，應已進行全面研究。申述地點的規劃意向一直是「綠化地帶」，這與一向被劃為「住宅」的帝景峰用地不同。申述地點的山坡過往因違例寮屋用途而遭到破壞，把申述地點指定為「綠化地帶」，旨在修復其天然植被。在之前舉行的聆聽環節上，當局稱在 20 多年前把申述地點劃為「綠化地帶」是基於該地點處於高位和難以進行發展。經過多年，申述地點除已從過往的寮屋

活動中恢復過來，地點上其他狀況未變，因此並無充分理由把申述地點改劃作住宅發展；

申述的性質及理據

- (b) 有別於根據《城市規劃條例》(下稱《條例》)第 16 條提出的規劃申請，涉及改變土地用途的改劃須經過兩個階段的評估。第一階段應是集中研究現有用途地帶的功能和特徵是否已消失，第二階段則應評估擬議用途地帶是否適當。只有在現有用途地帶已失去其設立該地帶的目的時，才有必要進行第二階段的評估。

申述地點仍符合設立「綠化地帶」的目的及具有「綠化地帶」的特徵

- (c) 就以下四方面，申述地點仍符合設立「綠化地帶」的目的，以及具有「綠化地帶」的特徵：

無可取代的保育、康樂及緩衝功能

- (i) 城市規劃委員會規劃指引編號 10 訂明，設立「綠化地帶」的三個主要目的是：保存現有自然景觀、風景勝地及具認可風水價值地點；界定市區的外圍界線，並作為各市區之間和在市區內各區之間的緩衝地帶；以及提供更多靜態康樂用地；
- (ii) 申述地點位於筆架山，可保護北面的郊野公園。自清拆寮屋後，申述地點已恢復為可供動物棲息的成齡林地；
- (iii) 申述地點亦是連綿不斷的「綠化地帶」的一部分，用以阻止市區發展進一步侵入郊野公園，以及作為緩衝，以緩解市區發展對郊野公園所造成的視覺影響；

- (iv) 申述地點是遠足勝地，吸引了香港各區的遠足人士前往。申述地點仍符合設立「綠化地帶」的三個主要目的；

[鄒敏兒女士此時到席。]

違反《生物多樣性公約》及低估其緩衝價值

- (v) 根據《生物多樣性公約》第 8(e)條，每一締約國應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。申述地點距離屬保護區域的郊野公園只有 66 米。容許申述地點進行住宅發展會對該保護區域造成更多的破壞；
- (vi) 政府一方面進行第二階段「綠化地帶」檢討，另一方面卻在二零一三年就制定香港的《生物多樣性策略和行動計劃》徵詢市民的意見，做法自相矛盾。在制定《生物多樣性策略和行動計劃》前把大塊劃為「綠化地帶」的土地撥作住宅發展，是不恰當的做法；

不符合「綠化地帶」檢討的準則

- (vii) 根據「綠化地帶」檢討的準則，第一階段的檢討主要是識別那些沒有植被、荒廢或已平整，而且無需大規模砍伐樹木或切割斜坡的「綠化地帶」用地；第二階段的檢討則涵蓋相對較低緩衝或保育價值的土地，包括靠近現有已發展區或公共道路的用地。申述地點位於郊野公園邊緣，其天然樹木及植被茂密的斜坡具高保育及緩衝價值，也是多種動植物的棲息地。申述地點的基礎設施不足以應付有 980 個單位的住宅發展項目。因此，申述地點並不符合第一及第二階段的準則；

立下不良先例

- (viii) 在一九九七至二零一四年間，共有 37 宗改劃「綠化地帶」用地作住宅用途的申請，當中超過八成被城規會拒絕。三個主要拒絕理由是：立下不良先例、資料不足，以及不符合規劃意向。申述地點之前劃為「綠化地帶」，有不准進行發展的推定。城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意改劃申述地點作住宅用途，會為同類改劃用途地帶的建議立下不良先例。城規會或許還記得曾把大埔雅麗氏何妙齡那打素醫院及鳳園以西兩塊用地由住宅發展恢復為「綠化地帶」；

關於政府就申述所作回應的意見

- (ix) 由於申述地點已經修復，故其前身是否寮屋區並不重要。只要申述地點仍具有「綠化地帶」的功能，則無論其是否細小，或發展密度是否不高，都不該成為關鍵考慮因素。《生物多樣性公約》旨在保護生物多樣性，以及避免干擾已修復的地區。申述地點毗鄰具高保育價值的獅子山郊野公園，改劃其用途地帶會立下不良先例。此外，當局亦未進行全面的公眾諮詢。總而言之，改劃申述地點作住宅用途並不符合第一或第二階段「綠化地帶」檢討的準則；

改劃申述地點作住宅用途並不恰當並會造成負面影響

- (d) 改劃申述地點作住宅用途會帶來以下負面影響：

對生態的影響不能接受

- (i) 申述地點過往因寮屋活動而受到干擾，但現已修復，並蓋滿茂密的植被。容許住宅發展等同再度干擾申述地點；

- (ii) 假以時日，申述地點可發展為更具高生態價值的次生樹林。申述地點內的樹木和溪流已成為各種蛙類、蝴蝶、蜻蜓、鳥類、哺乳動物及爬蟲類的棲息地；
- (iii) 申述地點屬於較大「綠化地帶」的一部分，旨在保護其附近的郊野公園免受都市侵擾。《生物多樣性公約》第 8(f) 條訂明，每一締約國應除其他外，通過制定和實施各項計劃或其他管理戰略，重建和恢復已退化的生態系統，促進受威脅物種的復原。改劃申述地點作住宅用途違反該公約的規定；

安全威脅

- (iv) 申述地點位於陡峭斜坡的山腳，斜坡上有不少巨石。由於傾盆大雨後有山泥傾瀉的痕跡，斜坡安全令人憂慮，但當局對斜坡穩定性的評估則不足夠。此外，施工期間進行的爆破亦可能對附近居民構成威脅；
- (v) 申述地點與野生動植物的棲息地過於接近，令人關注日後居民會受到威脅和對他們造成不便；

就政府對斜坡穩定性的回應所提出的意見

- (vi) 政府對斜坡穩定性的回應無法令人信服。發展商仍可能要採用人造斜坡來進行地盤平整工程，以解決申述地點地勢陡峭的問題。當局在改劃用途地帶前，須完成全面的山坡災害評估；

可供選擇的其他用地

- (vii) 本港還有其他適合興建房屋的土地資源，例如棕地、空置的政府土地及工業大廈。中大未來城市研究所副所長姚松炎教授曾表示，

長遠來說政府應認真規劃並發展棕地和工業大廈，從而提供 450 000 個住宅單位，以滿足長遠的住屋需要。地政總署前助理署長郝輝誠先生 (Allan Hay) 曾指出，發展棕地所需要的時間不會較改劃「綠化地帶」為長。世界自然基金會香港分會亦認為政府應研究發展棕地和工業大廈的可行性，而不是發展「綠化地帶」；

對環境的影響不能接受

- (viii) 由於樹木可有效減少空氣中 PM2.5 的含量，而改劃需要砍伐樹木，這會令深水埗的空氣質素進一步惡化。建築地盤所產生的污水及殘餘物亦會污染申述地點內的溪流；

受影響的地盤面積

- (ix) 考慮到申述地點的面積和狀況，以及緊急車輛通道的高度規定，倘當局不容許在申述地點範圍外進行削坡工程，預計申述地點需要興建護土牆，而東北部分的護土牆最高，約 20 至 30 米。高度為七至十層的護土牆會阻擋居民的大部分景觀，加上斜坡上的巨石影響斜坡穩定的問題，日後的發展商便有理由可說服地政總署批准在申述地點外進行斜坡穩固工程，因而對毗鄰的「綠化地帶」和郊野公園的生態造成負面影響；

[劉興達先生此時暫時離席。]

對交通的影響不能接受

- (x) 改劃申述地點對南昌街／歌和老街的路口影響最大。根據一所海外大學所進行的研究，倘路口的預留容量低於 15%，其服務量屬於丁級水平 (Level D)，引致等候車輛出現長車龍。鑑於估計南昌街／歌和老街路口在二零

二九年早上繁忙時間的預留容量為 0.46%，交通情況會非常惡劣。根據發展局的資料，除這宗改劃外，區內還有四個其他住宅發展項目，令區內交通情況極為嚴峻；

- (xi) 政府所提供交通數據的實效雖未受質疑，但帝景峰和畢架山花園與公共交通設施更為接近，而其泊車位比例分別為 1：1 和 1：1.05，相比之下，建議為申述地點 980 個單位設置 115 個泊車位的比例頗低。申述地點的泊車位比例偏低，加上預計居民極為依賴校巴和的士，會令交通流量增加及交通擠塞情況加劇，尤以南昌街／歌和老街的路口為甚；

[馬詠璋女士此時暫時離席，而鄒桂昌教授和劉興達先生此時返回席上。]

就政府對交通影響的回應所提出的意見

- (xii) 在上午及下午繁忙時間，南昌街／歌和老街路口的剩餘容車量分別為 0.46% 及 8.33%，無法應付額外的交通量。當局沒有提供資料，以闡述如何應付上述路口交通流量增加的問題；

缺乏諮詢及區議會和居民的反對

- (xiii) 當局沒有積極在區內進行全面的區內諮詢。雖然帝景峰的業主委員會於二零一四年三月至九月多次要求當局提供有關交通、環境、視覺及斜坡穩定方面的評估資料，但當局並未提供實質的報告或資料；
- (xiv) 提供予深水埗區議會的諮詢文件只有兩頁半紙。深水埗區議會曾在二零一二年三月四日及二零一四年五月十九日要求政府就擬議修訂提供更多資料，以及在向深水埗區議會提

供足夠的資料以前，不要提交改劃用途地帶建議給城規會考慮，但卻不果。二零一四年九月二日，深水埗區議會大比數通過動議，反對改劃申述地點作房屋用途，原因是當局未提供詳細的評估報告，以回應深水埗區議會及居民的關注；

- (xv) 當局在二零一四年六月二十六日向公眾公布考慮分區計劃大綱圖擬議修訂的議程，距離二零一四年六月二十七日考慮分區計劃大綱圖，只早了一天；

就政府對諮詢不足的回應所提出的意見

- (xvi) 受影響的居民未獲諮詢。雖然當局諮詢了深水埗區議會，但並未向其提供足夠資料，做法有欠誠意；

就居民的意見進行調查

- (e) 由於缺乏全面諮詢，因此中大進行了一個調查，以收集居民對於設立「綠化地帶」的目的及申述地點作住宅用途的意見；
- (f) 調查結果顯示，大部分受訪人士不同意利用「綠化地帶」作住宅發展；九成以上人士認為應保護大窩坪的斜坡；八成以上人士不同意把大窩坪的斜坡出售作私人住宅發展；
- (g) 在與相關持份者的深入訪問當中，大部分持份者關注改劃用途地帶對於「綠化地帶」的特徵及設立目的，以及對交通、生態、環境質素、斜坡穩定及社區設施方面的長遠及直接影響；以及
- (h) 二零一二年，香港獲選為最宜居城市，在綠化空間方面取得的分數尤其高。香港的綠化空間應予保存。此外，申述地點作為較大範圍的「綠化地帶」

的一部分，其「綠化地帶」用途應予保留，以便繼續發揮其保育、緩衝及靜態康樂用途的目的。

[實際發言時間：80 分鐘]

[鄒敏兒女士此時離席；張孝威先生此時暫時離席。]

R 1 6 6 – Kwok Hei Ching

R 1 6 7 – Kwong Fung Yin

R 3 7 8 – Shum Ding Ping, John

R 3 7 9 – Chan Kit Wah, Eva

R 5 4 7 – Kwok Hei Ming

R 5 4 8 – Masriah

R 5 4 9 – Kwok Yuk Shum

R 1 7 6 6 – Rowena C. Mangustra

R 1 7 6 7 – Annabels Mandia

R 1 7 6 8 – Patricia Nicholas

R 1 7 6 9 – Teresita Aguat

R 1 7 7 0 – Leida Cajutly

R 1 7 7 2 – Liberty Manalastes

R 3 7 3 4 – 鍾卓謙

R 4 4 1 1 – Joanna Siu

R 4 4 4 0 – 何潔貞

R 4 4 4 1 – 岑本華

R 4 4 4 5 – 岑松磊

R 4 4 5 4 – 黃瑞加

R 4 4 5 5 – Leung Ka Lok

R 4 4 5 6 – 陳成傑

R 4 4 6 1 – 關漢聰

R 4 4 6 2 – King Lam Lau

R 4 4 6 3 – Ng Siu Ching

R 4 4 6 5 – Cherry Mo

R 4 4 6 7 – 黃德琳

R 4 4 7 0 – Wong Suk Ling

R 4 4 7 3 – Lucy WC Shum

R 4 4 7 5 – Severino Garces

R 4 4 7 6 – 李麗霞

R 4 4 8 2 – Lam Jimmy

R 4 4 9 9 – Manfred Ng
R 4 5 0 7 – Sum Poon Kwan
R 4 5 0 8 – 岑本訢
R 4 5 3 9 – 岑統
R 4 6 2 0 – Leung Sui Ping
R 4 6 2 1 – 岑練英
R 4 6 2 2 – Sum Poon Kay
R 4 6 6 7 – Sum Wing Sze
R 4 6 9 9 – Chan Sau Ching, Jane
R 4 8 0 5 – To Wan Fun Teresa
R 4 8 1 5 – 鄭瑞娟

9. 陳潔華女士借助實物投影機展示有關照片，並作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名建築師，亦曾是帝景峰的業主約 15 年，她在該區及深水埗區議會認識了很多朋友；
- (b) 她在該區行山時認識了很多朋友，該處翠綠的環境令人心曠神怡。申述地點內的溪流值得保育，因為它是很多人的快樂回憶。此外，「綠化地帶」地區是鳥類(包括藍喜鵲)及很多其他野生動物的棲息地；
- (c) 人類並非只是細胞與染色體的組合，人類需要能夠促進精神健康的好去處，以及可供欣賞的美麗事物。Dennis Meadows 的著作《增長的極限》(Limits to Growth)討論很多關於長遠規劃及發展的課題。她質疑倘香港繼續純粹依賴地產物業發展而不考慮其對下一代所造成的代價，是否可持續發展下去；
- (d) 把申述地點內的溪流改道及興建高護土牆，在技術上也許可行，但我們應仔細思考，有關建議是否真正有益。根據一般的推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，李森先生(Roger Nissim)亦在一篇文章中指出，不應把「綠化地帶」用作發展；

- (e) 香港應展示其承擔法律責任的誠意，以達至《生物多樣性公約》訂定的目標，即是說，不但要保護受保護區，更要重建及修復已惡化的生態系統；以及
- (f) 香港政府應研究申述地內點內是否有李森先生在其文章中所指的石棉瓦碎片。

[實際發言時間：16 分鐘]

R 371 – Jaya Chand

R 395 – Victoria Yip

R 459 – Cheung Kin Wai

R 632 – Luk Chung Yee

R 633 – Leung Mei Fung, Winnie

R 2254 – Chung Wai Yee

R 4349 – Chan Wai Lan, Belinda

R 4706 – Wong Siu Fai

R 4709 – Kong Suet Lai

R 4710 – Wan Yuen Kam

R 4711 – Chan Mei Fong

10. 謝誠之女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她代表 11 名來自香港不同地區的申述人，他們均反對改劃申述地點的用途地帶。部分申述人居於深水埗，而部分則居於東九龍，他們到申述地點所在的地區遠足；
- (b) 反對把申述地點由「綠化地帶」改劃為其他用途地帶的人士，其理由主要是當局就修訂項目進行的諮詢及提供的資料並不足夠。香港人應為香港的環境感到自豪。倘因缺乏長期規劃而導致環境被破壞，實在可恥；
- (c) 編號 R 371 的申述人是一名在港工作的印度人，曾寫過一篇文章，其摘錄部分於會上讀出，要點撮述如下：

- (i) 對環境所造成的破壞不能逆轉。委員應停下來思考誰會真正得益；
- (ii) 學校教授兒童關於全球暖化、污染、受破壞生態系統、絕種動物物種，以及受污染海洋和空氣的知識，並鼓勵他們要帶來改變；然而，若年長一代不帶頭作出改變，若人類繼續居於生態殘缺的地球上，教育的作用便成疑；
- (iii) 作為領袖，應向犧牲環境而得來的發展說「不」，並向保存及保育工作說「好」；
- (iv) 一個現代化及充滿動力的經濟體系，面對世界正可怕而又驚人地受到急劇污染時，應避免作出這種可能賺取到金錢卻會破壞寶貴綠色環境的行為；
- (v) 人們應對環境，以及對這個地球和兒童的未來說「好」。

[實際發言時間：8分鐘]

R4834 – Lo Ka Yu

R4861 – 祁梅娟

11. 黃展華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是申述人，並將於二零一五年三月十六日作口頭陳述。在這節會議上，他代表申述編號 R4861 及 R4834 的申述人，並會讀出他們的陳述，內容撮述如下：

[劉興達先生此時暫時離席。]

申述編號 R4861 的陳述

- (i) 就把位於畢架山花園的申述地點由「綠化地帶」改劃作住宅用途的建議，當局多次諮詢深水埗區議會。深水埗區議會曾指出有關改劃用途地帶的不足之處，以及將會導致的種種問題；然而，政府卻沒有給予合理的回應。希望城規會能徹底考慮深水埗區議會的意見；
- (ii) 就一名區議員所提的問題，規劃署回應表示，申述地點是一九八零年代大窩坪的寮屋被清拆後而空置出的一塊荒廢土地。說申述地點為荒廢的「綠化地帶」，實屬誤導。位於南丫島的前南丫石礦場便有面積八公頃的土地被劃為「綠化地帶」，佔該用地總面積的 40%，不能被當作荒廢土地。就馮檢基議員認為申述地點是九龍西區唯一的「綠化地帶」用地，規劃署回應表示，政府必須盡力物色所有具潛質的用地作住宅用途，以應付未來 10 年的房屋需求。政府一方面在南丫島預留大量土地作「綠化地帶」用途，另一方面卻剝奪九龍西區最後一塊「綠化地帶」用地，此舉實在令人費解；
- (iii) 較諸帝景峰和畢架山花園，擬議住宅發展的泊車位比例並不合理。擬議發展所產生的交通流量會令該區的交通情況惡化，引起對延坪道及龍坪道路口行人安全方面的憂慮，亦會導致在購物商場一帶出現非法泊車的行為，對畢架山花園居民造成滋擾；
- (iv) 申述地點非常接近遠足徑，會對遠足人士構成直接影響。自然資源被破壞後無法逆轉，而有關改劃用途地帶亦令規劃署一直以來推動營造可持續環境方面的努力白費；

- (v) 由深水埗區議會委託進行的空氣質素測試，當中有超過一半的監察站錄得 PM2.5 的讀數，高於世界衛生組織建議標準的 20% 至 90%。保留樹木非常重要，因為 100 平方公里的樹木可減少 90 噸的懸浮微粒(PM10)；
- (vi) 根據中大進行的一項調查，逾 70% 的香港市民不同意改劃「綠化地帶」用地作房屋發展。對本港人口而言，綠化區域本已不足。一旦失去「綠化地帶」用地，便可能永遠消失。根據推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘「綠化地帶」不能制止市區範圍的擴展，便會變得毫無用處；

申述編號 R4834 的陳述

- (vii) 政府漠視居民理據充足的反對意見而硬要改劃有關的「綠化地帶」，實屬荒謬。改劃用途地帶不僅破壞居民的居住環境，還會摧毀自然生態，影響可持續發展；
- (viii) 雖然政府在短期已有足夠土地儲備，中期約有 400 公頃空置的政府土地，長期則有 800 公頃的棕地可供發展，政府卻堅持把 207 公頃有植被覆蓋的「綠化地帶」用地剷走，罔顧剷平綠化地帶對環境造成的負面影響；

[劉興達先生此時返回席上。]

過往的植樹工作

- (ix) 香港現有的郊野公園和「綠化地帶」是政府百多年來的努力成果。政府過去致力保護「綠化地帶」。過去七年，逾 80% 的改劃「綠化地帶」申請遭城規會拒絕，主要原因是批准有關申請會為同類申請立下不良先例，以及違背「綠化地帶」的規劃意向；

- (x) 由一九九七至二零一二年的 15 年間，政府從未考慮利用「綠化地帶」作房屋發展；反而增加郊野公園的面積 440 平方公里，並認為減低發展密度可以改善景觀和通風；
- (xi) 一些學者指出，熱島效應已對香港造成極大影響。過去 50 年，市區的通風廊有三分之二受阻。一九六六年，每小時平均風速達每秒 2 至 3 米，但現時則少於每秒 1 米，因而導致夏天用電量上升 30%，令碳足跡擴大；
- (xii) 政府不僅沒有把受干擾的「綠化地帶」用地修復，也沒有考慮和先行發展 400 公頃的空置政府土地和新界的 800 公頃棕地，卻硬要改劃 207 公頃「綠化地帶」用地作各種房屋用途。政府沒有計算失去「綠化地帶」內 207 公頃林地的社會成本；
- (xiii) 成熟樹林可淨化空氣，其功能並不是主題種植或垂直綠化可有效取代。香港這個石屎森林令空氣污染物難以吹散。根據香港大學的研究，空氣污染物(例如二氧化硫、氮氧化物、PM2.5 和 PM10)，會引致心血管和呼吸系統疾病，妨礙兒童呼吸系統的正常發育；

全球暖化

- (xiv) 全球暖化已帶來不少轉變，例如出現更多強颱風、爆發更多與水浸和海水水位上升相關的疾病。世界主要城市已承受砍伐林木的後果，超級颶風桑迪二零一二年吹襲紐約，熱浪侵襲巴黎，東京熱島效應產生突如其來的大暴雨。這些城市已從過往的經驗汲取教訓，開始改變發展模式，把都會與大自然重新融合。紐約把大片工業棕地恢復原貌，巴黎以生態走廊連接零散的人工「綠化地

帶」，東京把荒廢稻田活化，變成生物多樣化的地方；

- (xv) 綠色都會是世界城市的新發展方向。巴黎和紐約的城市人在花園裏看到蜜蜂或在市中心看到蒼鷹翱翔都感到喜悅。現時，大窩坪內的樹林近在咫尺，剷走樹林供發展並不可取；
- (xvi) 政府一方面推廣生物多樣化，另一方面卻破壞 207 公頃的「綠化地帶」。世界自然基金會發表的《地球生命力報告 2014》指出，全球哺乳類動物、鳥類、爬蟲類、魚類數目已下降 52%。現在是時候政府重新考慮 207 公頃「綠化地帶」的生態價值，失去這些土地的社會成本，以及如何善用 400 公頃的空置政府土地和 800 公頃棕地。政府應就改劃「綠化地帶」向城規會、居民、學者和立法會提供具體、客觀和具說服力的理據；
- (xvii) 城規會有責任保護「綠化地帶」和自然環境以準備應對全球暖化的挑戰。城規會須為後代問責。

[實際發言時間：19 分鐘。]

[會議小休 10 分鐘。]

[劉興達先生此時暫時離席。]

12. 申述人及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

[張孝威先生此時返回席上。]

13. 副主席提出以下問題：

- (a) 在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上六幅改劃作住宅發展的「綠化地帶」用地中，城規會在考慮有關申述時建議修訂其中兩幅，即位於那打素醫院以西的一幅用地及在鳳園附近的另一幅用地，理由是該兩幅用地具緩衝價值。由於現時這宗個案的申述人認為，申述地點的緩衝價值甚至高於大埔該兩幅用地，他請荃灣及西九龍規劃專員解釋，在物色用地的過程中，當局如何評定申述地點適合作住宅發展；
- (b) 一些申述人聲稱，由於陡峭的斜坡及技術方面的考慮，申述地點之前被視為不適合作住宅發展。就此，他請土木工程拓展署的代表解釋情況是否已有改變，致使申述地點的發展變得可行；以及
- (c) 根據交通影響評估報告，在二零二九年，龍坪道及延坪道在上午繁忙時間及下午繁忙時間的剩餘容量分別是 35% 及 14%，他請運輸署代表解釋上述剩餘容量是否令人滿意，以及車輛須等候多長時間才可駛經該路口(以燈號時間計算)。

14. 主席亦請政府代表告知委員，申述地點附近的斜坡是否安全、如何回應帝景峰居民在安全方面的關注，以及該區日後的交通情況是否已顧及其他籌劃中的新發展項目。

15. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助實物投影機展示照片及圖則作出回應，他表示申述地點曾是寮屋區，於一九八七年完成清拆。自清拆寮屋後，樹木開始在申述地點自然長出。當局曾就申述地點進行樹木調查，結果顯示，在 680 棵樹木當中，大部分屬常見品種，例如血桐、朴樹及白楸，其生長情況一般。申述地點的生態及緩衝價值相對較低。申述地點由南端(即延坪道／帝景峰)的主水平基準上 130 米上升至北端的主水平基準上 180 米，部分被周圍高聳的斜坡所遮擋，擬議發展對四周環境的影響可因此得到緩解。鑑於沒有遠足徑穿過申述地點，擬議發展對於遠足徑不會有負面影響。

16. 至於地盤平整工程及斜坡穩定方面，土木工程拓展署土力工程師／土力工程彭裕威先生表示，為免影響申述地點以外

的斜坡，須興建高達 20 米的垂直護土牆，而這方面在技術上可行。當局會在賣地契約中訂明條款，規定未經地政總署批准，不得在毗連斜坡進行削切工程。至於斜坡安全方面，土木工程拓展署已考慮有關申述地點的初步天然山坡災害研究。經考慮擬議發展的性質、申述地點與斜坡的距離，以及斜坡的狀況和歷史，該署認為，倘採取緩解措施，例如興建防護屏障，則山泥傾瀉的風險尚可接受。日後的發展商在施工前，亦須進行詳細的山泥傾瀉風險評估，以及在有需要時提議合適的緩解措施，以取得建築事務監督批准建築圖則。

17. 至於交通方面，運輸署工程師／深水埗戴凱佑先生說，延坪道與龍坪道的交界是 T 字路口，而南昌街與歌和老街的交界則是有交通燈控制的路口。延坪道與龍坪道交界的設計行車容量在二零二九年早上繁忙時間為 35%，情況理想。至於南昌街與歌和老街的交界，在考慮到區內所有擬議發展項目後，該路口的預留容量在二零二九年仍為正數，這表示大多數車輛可在一個燈號時間內駛過該路口。另外，香港使用燈號時間來顯示路口的表現，有別於一些其他國家所使用的服務水平指標。

[許智文教授此時暫時離席。]

18. 羅紀良先生因應副主席的邀請說，他對運輸署所提供相關路口現時表現的資料並沒有爭議。不過，政府所估計的長遠交通流量可能過低，有關路口的額外交通量會較政府所估計的為高。南昌街與歌和老街交界是重要路口，其預留容量現為 11%。在早上繁忙時間，常見車輛等候超過一個燈號時間才可駛過路口。到二零二九年路口的預留容量降至 0.46% 時，情況會進一步惡化。他亦知悉，香港政府沒有使用服務水平來顯示路口的表現。主席詢問羅先生是否預備了另一套與運輸署不同的交通數據，羅先生表示沒有，因為要進行詳細研究實超出其能力範圍。他重申，日後的交通流量會遠高於政府估算的數字。主席問設計及預留容量的影響和差別何在，運輸署戴凱佑先生回應說，倘交通量已使用超過 85% 的設計容車量，可能須進行交通改善工程；倘預留容量高於零，則交通仍未飽和，而交通情況可以接受。

19. 一名委員問，初步天然山坡災害研究摘要所提到的擬議防護屏障會由何方負責興建，以及屏障會否設於申述地點內；

主席亦詢問如何處理申述地點外巨石所構成的風險問題，土木工程拓展署彭裕威先生回應說，日後的發展商會根據詳細的天然山坡災害研究，設計和在申述地點內建築防護屏障，而有關的防護屏障須符合相關條例和賣地契約條款的要求。興建防護屏障是防止山泥傾瀉和墜石對申述地點可能造成損毀的方法之一，其他方法還包括利用圍網圍住或凝土地基穩住巨石。除非事先獲地政總署批准，否則不得在申述地點外進行削坡工程。

20. 一名委員問，擬議發展的住宅樓宇高約 30 米，而護土牆的高度則有 20 米，這會造成怎樣的視覺影響。彭裕威先生利用圖則展示擬議發展的概念樓宇布局設計，並表示由於削坡會影響綠化環境，因此不會選用這個方法來進行地盤平整工程，而取代的方法是在申述地點主水平基準上 180 米的地方興建高 20 米的垂直護土牆，而毗鄰地方則在主水平基準上 200 米。彭先生回應主席的提問說，擬議發展的概念樓宇布局設計圖僅屬概括性質，區內道路的實際走線和住宅大樓的確實位置會以詳細設計為準。

21. 另一名委員表示，日後的發展商須在動工前進行詳細的岩土研究。由於毗鄰的斜坡有巨石，該委員問發展商可否以安全為理由而建議在申述地點以北約 50 至 100 米處削切山坡，一如帝景峰斜坡的情況，而非興建護土牆。彭裕威先生回應說，日後的發展商須處理兩個岩土方面的事項，即平整地盤及鞏固斜坡。在平整地盤方面，會興建垂直護土牆，以避免侵佔毗鄰的綠化環境。至於鞏固斜坡方面，一個做法是興建防護屏障；另一個做法是移除有潛在危險的巨石，或鞏固申述地點的巨石。在保護周圍的綠化環境方面，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生補充說，與一九七零年代時受干擾的申述地點不同，周圍的斜坡一直保持原狀，幾乎未受過干擾。彭裕威先生強調，無須在申述地點以外進行斜坡工程(小規模的原址鞏固巨石工程除外)，而在申述地點界線以外進行任何工程，須取得地政總署的批准。

22. 一名委員就落實興建擬議護土牆詢問當局會否在賣地條款中強制規定使用護土牆作為地盤平整的唯一方法，以及如何處理護土牆及非建築用地(旨在保護申述地點內的溪流)的銜接問題。彭裕威先生在回應時重申，申述地點以外的任何斜坡工

程均須取得地政總署的事先批准。彭先生在回應主席的提問時表示，在申述地點以外進行任何擬議斜坡工程，會先徵詢政府部門的意見。地政總署作出決定時，會同時考慮相關政府部門的意見，包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見(倘涉及砍伐樹木的話)。至於護土牆及非建築用地的銜接問題，荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，該非建築用地面積細小，旨在保護一條季節性溪流，使其保持原狀。當局會在賣地條款中就非建築用地訂明有關規定。在非建築用地周圍興建護土牆，在技術上是可行的。

23. 一名委員問，申述地點在「有發展」及「沒有發展」的情況下，其天然山坡災害評估的安全規定會否不同，以及由於申述地點周邊已有擬建的護土牆，申述地點以外會否興建防護屏障。彭裕威先生在回應時表示，申述地點的初步天然山坡災害研究已顧及擬議住宅發展所承受的山泥傾瀉風險，並已就可能造成的影響提出緩解措施建議。至於申述地點以外會否興建擬議的防護屏障，彭先生借助實物投影機展示一張簡圖，以說明在護土牆上興建防護屏障是可行的。申述地點以外不准興建構築物，以避免侵佔天然的綠化環境。該委員問可否保證申述地點以外不會進行斜坡工程，以及當擬議住宅發展落成時，斜坡上的巨石會否得到處理。彭先生回應說，賣地條款中會列明，在申述地點以外進行工程，須取得地政總署的批准。初步天然山坡災害研究報告顯示，申述地點周邊的防護屏障會緩解巨石滾下的風險。就個別情況而言，可進行巨石原址鞏固工程。根據現行政策，發展商須負責進行天然山坡災害評估，以及在適當的情況下落實已訂定的緩解措施。

24. 主席問羅紀良先生是否知悉曾有斜坡工程侵佔郊野公園的先例，羅先生回應時表示，他明白郊野公園內的工程受相關條例規管。羅先生在實物投影機上展示有關巨石的實地照片，並稱政府可能低估巨石所構成的風險。為緩解有關風險，或會有需要在申述地點外的郊野公園邊緣進行斜坡工程。

25. 主席要求政府的代表澄清：(a)香港有否制訂本港的「生物多樣性策略和行動計劃」；(b)處理石棉瓦是否受相關條例規管；(c)在「綠化地帶」檢討下改劃作住宅用途的「綠化地帶」用地的面積，有關改劃是否如一些申述人所稱對碳足跡和熱島效應造成重大影響；以及(d)400公頃空置土地和棕地是否可供

發展。主席亦澄清，城規會就圖則所作出的修訂項目，會按照《條例》進行諮詢。不過，諮詢區議會的工作並非《條例》所訂明的法定程序的一部分，而是規劃署的工作。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應主席上文(b)至(d)的提問時說，石棉瓦的處理受《空氣污染管制條例》的規管；在「綠化地帶」檢討下，當局已物色可作住宅發展的「綠化地帶」用地共 70 幅，總面積約為 150 公頃，約佔全部「綠化地帶」總面積(約為 15 000 公頃)約 1%。就碳足跡和熱島效應來說，減少「綠化地帶」1%的面積所引致的影響微不足道。此外，申述地點的發展項目須進行補償植樹。關於空置土地和棕地的使用，政府已多管齊下增加土地供應以應付住屋及其他發展需要。不少棕地已納入正在研究的新發展區。漁護署何秉皓先生回應關於《生物多樣性公約》的提問說，香港的「生物多樣性策略和行動計劃」仍在草擬中。

26. 羅紀良先生以電腦上的圖則及照片補充他在較早時作出的陳述，申述地點的概括設計圖顯示，申述地點東北角的高度位於主水平基準上約 170 米，其毗鄰斜坡的高度則在主水平基準上 200 米，因此護土牆或會高於 20 米。此外，陡坡上散布的巨石重 100 公噸以上，當局不應低估其對擬議住宅發展所構成的風險，而這可能是簡單措施無法緩解的。

27. 一名委員詢問，倘護土牆高於 20 米，即使不計可能有需要在其上興建的防護屏障，會否是一座龐大的構築物。土木工程拓展署彭裕威先生回應說，毗鄰申述地點那個部分(主水平基準上 170 米)的斜坡高度為主水平基準上 190 米，而護土牆的高度仍然是 20 米。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生補充說，設計圖則所顯示的高度水平僅屬概括性質，估計護土牆最高的高度為 20 米。至於巨石的風險，彭先生表示按初步的天然山坡災害研究所指，可通過原址鞏固巨石來緩解風險。一名委員注意到，對於樓高 10 層的大廈，高 20 米的護土牆會完全阻擋低層(六樓至八樓)的景觀。因此，該委員懷疑日後的發展商可能會藉證明申述地點北部斜坡不穩固而提出在申述地點外進行削坡工程的建議。彭裕威先生表示，雖然削坡在技術上可以鞏固斜坡，但因其影響天然綠化環境，故不支持採用。原址鞏固巨石的做法早經採用並證明可行。主席詢問，日後的發展商是否可在申述地點外進行土木工程，荃灣及西九龍規劃專員周

日昌先生回應說，這要視乎土木工程的類別和性質而定，但所有該等工程均須事先得到地政總署的批准。

28. 由於委員再無問題要提出，主席多謝申述人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

其他事項

[閉門會議]

29. 此議項以機密形式記錄。

30. 會議於下午一時三十五分休會午膳。