



圖例  
NOTATION

**ZONES**

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	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OS	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

**COMMUNICATIONS**

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		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**

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)		最高建築物高度 (在主要平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物層數 (層數數目)
PETROL FILLING STATION		加油站
NON-BUILDING AREA		非建築用地

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	2.08	0.90	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	16.78	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	43.84	16.71	政府、機構或社區
OPEN SPACE	38.24	14.97	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/K 4/27 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K4/27

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5  
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

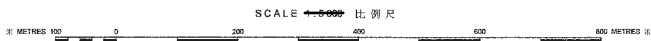
AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C		修訂項目 C 項

(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 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



規劃署通曉城市規劃委員會指示標圖  
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

就草圖作出申述 Representation Relating to Draft Plan		TPB/R/S/K4/28-1
參考編號 Reference Number:		140827-154725-81432
提交限期 Deadline for submission:		18/09/2014
提交日期及時間 Date and time of submission:		27/08/2014 15:47:25
提出此宗申述的人士 Person Making This Representation:		先生 Mr. Brian Ng for The Hong Kong and China Gas Co Ltd
申述詳情 Details of the Representation :		
與申述相關的草圖 Draft plan to which the representation relates:		S/K4/28
申述的性質及理由 Nature of and reasons for the representation:		
有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A		We have no objection on Item A of S/K4/28. However, we note that there may be a new development in close vicinity of an existing intermediate pressure pipeline in future. In this regard, we would request the future developer to conduct a risk assessment for evaluating the potential risk and determining the necessary mitigations if required. The future developer should also consult the Company in design stage and closely coordinate with the Company during construction stage and provide protective measures.
Item B		We have no objection on Item B of S/K4/28. However, we note that there may be a new development in close vicinity of an existing intermediate pressure pipeline in future. In this regard, we would request the future developer to conduct a risk assessment for evaluating the potential risk and determining the necessary mitigations if required. The future developer should also consult the Company in design stage and closely coordinate with the Company during construction stage and provide protective measures.
對草圖的建議修訂(如有的話) Proposed Amendments to Draft Plan(if any):		

08

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/K4/28-5111

參考編號

Reference Number:

140901-111013-66607

提交限期

Deadline for submission:

18/09/2014

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/09/2014 11:10:13

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. cheung chi huen

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K4/28

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Building height in Group B,	反對 Oppose	will be distract the natural air ventilation for school & public estate on behind the group B

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

single building of government building for the mid class civilize.

負責人/部門

- (ii) 資料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。資料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) 資料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，資料辦會與有關部門協調，務求將影響減到最低。
- (v) 資料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。

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



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。



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

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. 衛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

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

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

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

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. 衛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

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



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

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

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。

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；

- (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。

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、衛煥南、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。

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、衛煥南、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、衛煥南、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



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。

## **Summary of Assessments for Public Rental Housing Developments at Shek Kip Mei Estate Phases 3 & 7**

### **Background**

As stipulated on the Approved Shek Kip Mei Outline Zoning Plan (OZP) No. S/K4/27, the maximum building height for Shek Kip Mei Estate Phases 3 and 7 is 30mPD. To meet the pressing need for public housing, there is need to uplift the maximum building height for northern portion of Phase 3 and Phase 7 of the Shek Kip Mei Estate to 55mPD and 60mPD respectively to increase production of public rental housing and amendment to the OZP is required.

To ascertain the feasibility of the proposed public housing developments, the Hong Kong Housing Authority (HA) has carried out the following assessments and the preliminary results are summarized as follows:

### **Traffic Impact Assessment (TIA)**

A TIA has been conducted for the proposed public housing developments. Junction capacity assessment was undertaken for the Year 2024 scenarios covering key junctions in the vicinity of the subject sites. A junction improvement is proposed for the junction of Shek Kip Mei and Woh Chai Street. The results demonstrated that all the assessed junctions would be operating with the acceptable capacity in Year 2024 with the junction improvement works in place.

The pedestrian assessment indicated that the footpaths and pedestrian crossing in the vicinity of the development would be operating satisfactorily in Year 2024.

In conclusion, the TIA carried out for the proposed public housing development shows that with the implementation of junction improvement works (i.e. junction of Shek Kip Mei and Woh Chai Street), the traffic generated by the proposed housing developments will not cause any significant traffic impact on the surrounding road network and is acceptable from the traffic point of view. TD considers that the proposed development has no insurmountable traffic problem.

### **Air Ventilation Assessment – Initial Study (AVA(IS))**

Two proposed developments in Shek Kip Mei area are considered in this Study, namely SKM Ph. 3, which is at the junction of Berwick Street and Pak Tin Street, and SKM Ph. 7, which is situated along Pak Tin Street. To assess the ventilation performance of the areas within the proposed developments and their immediate surroundings, an Air Ventilation Assessment (AVA) – Initial Study was conducted for the two proposed developments.

A series of CFD simulations are performed based on the AVA methodology for the Initial Study as stipulated in the Technical Circular and Technical Guide. Ten wind directions are considered in annual wind condition, which cover 76.4% of wind availability in a year. The ventilation performance for the proposed developments at the site boundaries and within the assessment area was assessed.

The major findings of this study could be summarized as follows:

- The SVR is 0.09 for Baseline Scheme and 0.10 for Proposed Scheme, while the LVR is both 0.09 for Baseline and Proposed Schemes.
- In general, the overall ventilation performance is similar under both Baseline and Proposed Scheme, except at Pak Tin Street.
- The Proposed Scheme achieved a relatively higher VR values at Pak Tin Street, Kweilin Street, and Shek Kip Mei Estate Playground, while similar VR values are obtained at other focus areas.

The fact that the taller building height under the Proposed Scheme would inevitably induce certain air ventilation impacts on some localized areas. Nevertheless, the ventilation performances under Baseline Scheme and Proposed Scheme are considered comparable.

Furthermore, the design of Proposed Scheme for SKM Ph.3 and Ph.7 has taken into thorough consideration on wide range of concerns, and has incorporated various comments and proposals including the proposal from Mei Ho House Youth Hostel Association to construct only 1 residential building at northern portion of Ph. 3 in November 2013. In this connection, it is not possible to further provide additional wind enhancement features to the proposed development.

Several wind enhancement features has been adopted in the Proposed Scheme and the results show that these design features could help to minimize the air ventilation impacts caused by the proposed development. The major findings of the wind enhancement features could be summarized below:

- Combine two building blocks to form a T-Block tower in SKM Ph 3 – this design helps to open up the wind entrance for the Mei Ho House.
- Permeable design at the ground floor and podium level of SKM Ph. 3 – this design improves the wind permeability of SKM Ph. 3 and help wind penetrate to the leeward regions.
- The taller building height of SKM Ph.3 and Ph.7 helps to downwash high level wind to the pedestrian level and enhance the ventilation at Kweilin Street and Pak Tin Street.

#### Visual Assessment (VA)

A VA has been conducted to assess the potential visual impact of the proposed development to the surrounding areas as viewed from the selected public view points.

Based on the VA, the visual impact of the proposed development is considered to be fully acceptable with the adoption of mitigation measures, including the adjustment on the disposition of building to allow the visual permeability and the provision of greening for the proposed development to soften the building mass.

**Major Representation Points and Responses in respect of the Draft Shek Kip Mei OZP No. S/K4/28**  
**(Amendment Items A and B)**

<b><u>Major Representation Points</u></b>		<b>Responses</b>
<b><u>Representation providing views on Amendment Items A and B</u></b>		
V1	For Amendment Items A and B, there may be new development in close vicinity of an existing intermediate pressure pipeline in future. The future developer should conduct a risk assessment for the potential risk and determining the necessary mitigations if required, as well as to consult the Hong Kong & China Gas Co. Ltd. (HKCGC) in the design stage and closely coordinate with the HKCGC during the construction stage and provide protective measures.	<p>The Housing Department (HD) is aware of the existence of the town gas pressure pipeline in proximity to Shek Kip Mei Estate Redevelopment (SKMER) Phases 3 and 7 with reference to HKCGC's record drawings. The Housing Department will consult and closely liaise with HKCGC regarding the pressure pipeline and risk assessment in appropriate timing.</p> <p>The Electrical and Mechanical Services Department (EMSD) advises that there is an intermediate pressure underground town gas transmission pipeline in the close vicinity (i.e. along Pak Tin Street) of the proposed development site. Whilst it is considered that a risk assessment is not a compulsory requirement in this case, the developer could consider conducting the risk assessment in the interest of gas safety.</p> <p>The project proponent/consultant/works contractor shall liaise with the HKCGC in respect of the exact locations of existing or planned gas pipes/gas installations in the vicinity of the proposed study area and any required minimum set back distance away from them during the design and construction stages of development.</p> <p>The project proponent /consultant is also required to refer to the requirements of the EMSD's 'Code of Practice on Avoiding Danger from Gas Pipes'.</p>
<b><u>Adverse Representation on Amendment Item B</u></b>		
O1	The amendment will distract the natural air ventilation for school and public estate behind the site under Item B.	HD conducted an Air ventilation assessment (AVA) for SKMER Phases 3 and 7 prior to rezoning. In general, the results show that both Baseline Scheme containing 3 domestic blocks with building height at 30mPD and Proposed Scheme with 2 domestic blocks with building heights at 55mPD and 60mPD achieved similar

<b><u>Major Representation Points</u></b>		<b>Responses</b>
		<p>ventilation performance for adjacent school sites and the existing residential areas, such as Saviour Lutheran Church &amp; School, various phases of Shek Kip Mei Estate, Faith Lutheran School and Pak Tin Estate, etc. These demonstrate that there are no significant adverse impacts in terms of air ventilation performance at the aforementioned areas.</p> <p>Several wind enhancement features has been adopted in the Proposed Scheme including combination of two building blocks into one T-Block tower and permeable design at ground floor and podium level for Phase 3 for wind penetration as well as taller building heights for Phases 3 and 7 for downwash. The AVA results show that these design features could help to minimize the air ventilation impacts caused by the proposed development.</p>
<b><u>Major Representor's Proposal on Item B</u></b>		
<b>P1</b>	The site to be used for single Government building.	<p>The site is zoned "Residential (Group A)" ("R(A)") on the OZP, the planning intension of which is primarily for high-density residential development. It is considered suitable for residential use to meet the pressing demand for housing land. The maximum building height restriction of 60mPD for Amendment Item B can optimize the use of the site while in keeping with the character of the existing and planned developments in the vicinity.</p> <p>There is no planning justification to use the "R(A)" site for a Government building. Government departments consulted do not have any requirement for Government use at the site. Changing the use of the "R(A)" site for Government building would frustrate the planning intention of providing land to meet the pressing demand for public housing.</p>