

TPB Paper No. 9855
For Consideration by
the Town Planning Board on 6.3.2015

城市規劃委員會文件第 9855 號
考慮日期：2015 年 3 月 6 日

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS AND COMMENT
IN RESPECT OF THE DRAFT SHEK KIP MEI
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K4/28
(GROUP 2)

《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》
考慮申述及意見
(第二組)

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
(第二組)

申述事項／ 申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/K4/28-)	
修訂項目 C 把延坪道以北的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶	總數：5 109	
	反對修訂項目 C R3 至 R12、R14 至 R18、R23 至 R25、R27 至 R317、R320 至 R326、R328 至 R350、R352、R355 至 R405、R407 至 R4929、R4931 至 R5102、R5104 至 R5110：	個別人士
	R2、R13、R19 至 R22：	深水埗區議員
	R318：	帝景峰業主委員會
	R4930：	畢架山花園業主立案法團
	R26：	環保觸覺
	R319：	長春社
	R327： R351：	嘉道理農場暨植物園公司 世界自然基金香港分會

	R353 :	創建香港
	R354 :	香港觀鳥會
	R4922 :	大窩坪居民關注組自發組成關注組
	R5103	大窩坪保綠地關注組 (包涵附有電郵地址的 706 個簽名)
	<u>沒有表示支持或反對修訂項目 C</u>	
	R5112:	個別人士
提意見人 (編號 TPB/R/S/K4/28)		
	<u>總數：1</u>	
	<u>支持表示反對修訂項目 C 的申述</u>	
	<u>C1</u>	環保觸覺

備註： 包含各申述人及提意見人的名單及他們的書面陳述的光碟，夾附於**附件 XI** [只提供予城規會委員]。各申述人及提意見人的名單亦已上載至城規會網頁 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K4_28.html。

1. 引言

- 1.1 二零一四年七月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「圖則」)(**附件 I**)予以展示，以供公眾查閱。有關修訂載於修訂項目附表(**附件 II**)。在為期兩個月的展示期內，共收到 5 111 份申述。二零一四年十一月十四

日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布各份申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。

- 1.2 有關修訂主要涉及石硤尾邨重建計劃第三期(部分)及第七期兩塊位於白田街的用地，把其建築物高度限制分別由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 55 米及 60 米(修訂項目 A 及 B)，以及把延坪道以北的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶(修訂項目 C)(附件 I)。
- 1.3 在 5 111 份已提交的申述中，兩份與修訂項目 A 及 B 所涉的擬議公屋用地有關。當中一份由香港中華煤氣有限公司(R1)提交，表示不反對修訂項目 A 及 B，但關注到日後發展商須在設計階段進行風險評估和徵詢其意見，以及在施工階段與其緊密協調和採取保護措施。另有一份由個別人士提交的申述(R5111)表示反對修訂項目 B，理由是有關修訂會影響修訂項目 B 所涉用地背後的學校及公共屋邨的自然通風。
- 1.4 餘下 5 109 份申述與修訂項目 C 所涉的私人房屋用地有關。大部分申述(共 5 108 份，即 R2 至 R405 及 R407 至 R5110)基於多個不同理由反對把「綠化地帶」改劃為住宅用地。
- 1.5 就申述提交的意見書(C1)支持表示反對把延坪道以北的「綠化地帶」用地改作住宅發展的申述。
- 1.6 二零一五年一月二十三日，城規會同意分兩組一併考慮各項申述及意見。有關安排如下：
 - (a) 第一組：一併聆聽有關修訂項目 A 及 B 的兩份申述(R1 及 R5111)；以及
 - (b) 第二組：一併聆聽有關修訂項目 C 的 5 109 份申述及有關意見(附件 II 及圖 H-1)。
- 1.7 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮第二組的申述及意見。第二組的申述和意見撮錄於附件 IX。申述地點的位置則顯示於附件 I 及圖 H-1。第一組的申述會由城規會就另一份文件考慮。

- 1.8 當局已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 根據《二零一三年施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需求。《二零一四年施政報告》及《二零一五年施政報告》再次確定政府會繼續檢討各種土地用途，並改劃合適用地作住宅用途。政府已分兩階段進行「綠化地帶」檢討。第一階段「綠化地帶」檢討主要集中於沒有植被、荒廢或已平整，以及不需要大量砍伐樹木或削切山坡的「綠化地帶」。第二階段「綠化地帶」檢討則涉及餘下的「綠化地帶」用地。該些用地位於市區或新發展區邊緣，緩衝或保育價值亦較低，並毗鄰現有發展項目和公共道路。後者的用地有較高潛力作住宅用途，因它們靠近交通基礎設施和配套設施，如供水和污水處理系統。
- 2.2 在考慮該些「綠化地帶」用地是否適合作發展時，相關政府部門會研究擬議發展是否會對四周環境造成重大的不良影響。「綠化地帶」檢討亦顧及多個相關考慮因素，包括交通和基建設施的容量、提供社區設施和休憩用地的情況、適當的發展限制、地區特色及現時的发展密度，以及對環境、視覺效果和通風可能造成的影響等。
- 2.3 根據「綠化地帶」檢討，石硤尾延坪道以北的一塊「綠化地帶」用地(下稱「申述地點」)原先是寮屋區的一部分，現選定適合改劃作房屋發展之用。考慮到善用有限土地資源的需要、地區特色、現時的发展密度及擬議發展對附近地區可能造成的不同影響，當局就申述地點的私人住宅發展制訂一個概括擬議發展計劃(原初地盤面積為 2.84 公頃及最大總樓面面積為 81 792 平方米。當局已諮詢相關部門以確定申述地點的擬議住宅發展在技術上是否可行，證實擬議住宅發展不會對交通、排污、排水、供水和環境方面帶來無法克服的問題。其後，地盤面積由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃，而最大總樓面面積則由 81 792 平方米縮減至 58 750 平方米(以地盤總面積計算，相等於地積比率 2.88 倍)，藉以解決當區居民所關注的問題(詳見下文第 3.1 段至 3.3 段)。

- 2.4 擬議修訂連同深水埗區議會的意見，於二零一四年六月二十七日提交予城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。當局於二零一四年七月十八日根據條例第 5 條展示已收納上述修訂的圖則(附件 I 及 II)。顯示過去和現在的土地用途地帶之比較的圖則載於圖 H-6。

3. 地區諮詢

- 3.1 二零一四年三月四日，規劃署曾就分區計劃大綱圖內申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶的建議諮詢深水埗區議會。所諮詢的建議為原先較大地盤面積(2.84 公頃)的方案(其最大總樓面面積為 81 792 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 210 米)。在討論後，深水埗區議會通過一項動議，表示該會支持政府積極增加土地供應，並明白有需要平衡不同社會階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求，因此期望政府提供更詳細的規劃資料和持份者的意見，協助該會作出全方位的考慮。相關會議記錄的摘錄載於附件 V，以供委員參考。
- 3.2 發展局、規劃署及相關政府部門於二零一四年四月十五日與畢架山花園業主立案法團、帝景峰業主委員會、帝景峰反對改劃綠化地帶關注小組和帝景峰居民舉行會議。居民組織／居民反對改劃土地用途地帶的建議。他們認為未經諮詢持份者，並且沒有就生態、交通、環境、斜坡安全、空氣流通等進行影響評估便倉卒地把改劃建議提交給他們。改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展，也偏離既定的規劃原則和程序。他們尤其關注施工期間和人口遷入後對道路網絡造成的交通影響，以及對周圍地區造成的環境影響。帝景峰的居民也關注斜坡安全對發展的潛在影響，以及附近天然環境的損失。
- 3.3 在收集持份者的意見，並整理技術評估的相關資料後，發展局、規劃署及相關政府部門在二零一四年四月二十九日再次就改劃土地用途地帶建議諮詢深水埗區議會，有關建議所涉的地盤面積減至 2.04 公頃(避免侵佔天然河道及毗連帝景峰北面的人造斜坡)，其最大總樓面面積為 58 750 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 210 米。基於會議室出現混亂，深水埗區議會二零一四年四月二十九日的會議延至二零一四年五月十九日繼續舉行。在二零一四年五月十九日的會

議進行討論後，深水埗區議會通過兩項動議。第一項動議指出，深水埗區議會支持政府積極增加土地供應以滿足市民對住屋的需求，但對政府未能就擬議發展的各方面提供足夠資料以釋除各方疑慮表示遺憾。該會促請政府必須有周詳的方案，並提供評估報告和充分諮詢受影響的居民，以讓該會作出全面考慮，然後才把改劃建議提交城規會。第二項動議也要求政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃申述地點用途地帶的建議呈交城規會審議(相關會議記錄的摘錄載於**附件 VI**)。深水埗區議會的意見及通過的動議，已在二零一四年六月二十七日呈交擬議修訂予小組委員會時一併轉達。

- 3.4 在二零一四年九月二日的會議上，當局進一步就刊憲的修訂諮詢深水埗區議會。在討論後，深水埗區議會通過兩項動議。兩項動議均反對(其中一項強烈反對)把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，因為政府仍未就改劃用途地帶提供環境和交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除深水埗區議會和區內市民的疑慮。深水埗區議會指出，該會支持政府增加土地供應的措施，卻對政府未有回應深水埗區議會的意見表示不滿。他們認為規劃署和其他相關政府部門應認真考慮議員的意見，並尊重已通過的兩項動議。相關政府部門回應，他們各自的評估顯示擬議住宅發展對周邊地區沒有不能克服的問題。相關會議記錄的摘錄載於**附件 VII**，以供參考。

4. 申述

申述事項(圖 H-1)

- 4.1 涉及修訂項目 C 的申述共 5 109 份 (**附件 II**)，歸入本組考慮。其中 4 535 份是不同類型的標準格式。部分深水埗區議員、帝景峰業主委員會、畢架山花園業主立案法團、相關的環保團體/組織的申述，以及個別人士(包括標準格式)的申述摘錄已載於**附件 III**。全套副本已存放於城規會秘書處，以供委員和公眾查閱。

表示反對的申述

- 4.2 5 108 份申述(**R2 至 R405 及 R407 至 R5110**)反對修訂項目 C 下把「綠化地帶」改劃作住宅發展。反對理由主要基於

綠化地帶政策、對生態的負面影響、該區的環境和交通、關注斜坡安全、損失景觀和康樂場地、房屋需求及替代土地供應、發展和基礎設施容量不夠、資料／技術評估不足，以及缺乏適當的公眾諮詢等。

申述摘要載於附件 IX。

主要的申述理由

4.3 上文第 4.2 段所述表示反對的申述的主要理由撮述如下：

有關綠化地帶的政策和措施

- (a) 改劃土地用途地帶不符合「綠化地帶」檢討的準則。就第一階段的檢討而言，申述地點並非「沒有植被、荒廢或已平整的綠化地帶」。就第二階段的檢討而言，申述地點既未獲現有基建和設施的足夠支援，亦具頗高的緩衝和保育價值。申述地點仍有植被覆蓋，發揮綠化地帶的功能。
- (b) 申述地點接近獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑。它構成北九龍山坡的綠化地帶的重要部分，並且作為市區和郊野公園之間的緩衝區。改劃用途地帶不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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，以及提供更多靜態康樂地點。根據推定，此地帶不宜進行發展。改劃申述地點的土地用途地帶以作房屋發展也違反《生物多樣性公約》的規定，該公約訂明「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」。
- (c) 城規會在考慮改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展的申請時，一直小心謹慎。這宗改劃用途地帶的建議，會對改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展的申請立下不良先例，並鼓勵各大發展商和私人土地擁有人紛紛效尤。
- (d) 有關發展的 2.88 倍地積比率實屬過高，不符合擬在綠化地帶進行發展的城規會規劃指引。該指引訂明，「委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展

的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。...住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍」。有關發展與附近現有的低密度和低層住宅建築不相協調。

- (e) 由於香港以往缺乏適當的房屋計劃，大部分土地曾是寮屋區。有關的綠化地帶用地雖曾一度是寮屋區，但不表示其土地用途可自動予以改劃。
- (f) 政府已廣泛地改劃全港的「綠化地帶」用地，這是香港城市規劃政策方向的一個重要轉變。不過，當局並無進行深入的全面諮詢。目前，該事宜以斬件的形式在區議會層面處理，有違程序公義。當局應重新考慮發展「綠化地帶」的利弊，並應進行土地用途規劃和公眾諮詢。

生態影響

- (g) 在一九八零年代清拆寮屋後，申述地點經過 20 多年自然演替的再生，已經蓋滿植被。該處是深水埗僅有的數個草木茂盛的綠化地帶之一，也是鳥類(例如黑鳶)和哺乳動物(例如猴子和野豬)的自然棲息地。有關發展會導致綠化地帶及棲息地消失。現有的樹木移除及移植機制無法重設一個有同等生態價值的棲息地。此外，受影響的野生動物可能會移居至接近附近屋苑之處，騷擾區內居民和公眾(包括遠足者)，或威脅他們的健康。
- (h) 申述地點是連接周邊地區(接近獅子山郊野公園)的走廊和生態網絡，讓陸地物種能夠跨越區域尋找食物或避難。擬議發展會干擾或阻礙野生動物在區內活動。
- (i) 申述地點及其附近地區所具有的重要生態價值被低估。改劃用途地帶只顧及樹木的生態價值，並未考慮其他生態特徵(即天然河道、水產動物、鳥類、哺乳動物和昆蟲)。當局應為申述地點及其周邊地區內的野生生物和自然棲息地進行全面的生態調查／評估。
- (j) 申述地點有一條季節性溪流流經，附近還有一個池塘，可發現稀有品種(包括小棘蛙和大頭蛙及山蟹)，以及多種其他物種(包括蝴蝶和蜻蜓)。季節性溪流是許多水生生物的

繁殖場。擬議發展將對這自然棲息地的生態造成不可逆轉的損失。

環境影響

- (k) 綠化地帶可以作為「市肺」，改善空氣和景觀質素，並緩解城市熱島效應。擬議發展將導致綠化地帶消失，對深水埗的居住環境、生活質素和居民健康產生負面影響；而且該區的空氣質素已經很差，政府應該增設綠化地帶用地以改善空氣質素。
- (l) 由於申述地點包括陡坡，在申述地點範圍以外的地區將受到地盤平整及斜坡鞏固工程的影響。這會失去更多樹木，並縮短擬議發展與附近郊野公園的距離，對環境造成更大影響。
- (m) 在申述地點及其周邊地區範圍內發現有石棉瓦碎片，令人擔憂的是這些石棉材料及其他污染物料會被隨意棄置或不予處理，可能會對申述地點及其周邊地區造成嚴重影響。
- (n) 施工期間會對周邊地區的環境造成負面影響和滋擾(包括噪音、灰塵、地面徑流、生態及害蟲等)。

交通影響

- (o) 大窩坪現有道路網絡的交通容量，特別是在南昌街／歌和老街和延坪道／龍坪道的兩個重要路口已經接近飽和。區內居民一直飽受交通擠塞之苦。擬議發展會大幅增加單位數目和人口，將令交通問題進一步惡化，因此不可接受。擬議發展也會對其他道路／路口(例如龍坪道駛出龍翔道和歌和老街／達之路的路口)造成交通影響。
- (p) 擬議發展與周邊地區同期進行的房屋發展(包括兩塊位於龍翔道以北的房屋用地和白田邨重建計劃)將會對交通造成累積負面影響。
- (q) 擬議發展將增加沿龍坪道駛出龍翔道的交通流量，違背當初為龍翔道以北兩塊房屋用地進行基礎設施工程的目的。

有關工程的原意是避免額外的交通流量經過畢架山花園一帶，而現在的情況則意味浪費公帑。

- (r) 由政府提供的交通數據(例如預留容量和設計行車容量)，具有誤導成分且並不完整。政府的評估所採用的假設及方法不切實際(例如車位供應、交通需求)或不全面(例如沒有根據服務水平作出評估)。

斜坡安全

- (s) 大窩坪的山坡上有不少巨石，帝景峰背後的斜坡亦曾經倒塌。斜坡不穩固，加上申述地點接近附近屋苑，可能會對該區居民的生命財產構成威脅，並對施工造成技術困難。在申述地點進行龐大的斜坡工程也會影響帝景峰背後的山坡，增加維修保養成本，而費用將由帝景峰居民承擔。
- (t) 由於只能倚靠日後的發展商而不能依賴政府提供緩解措施和解決斜坡安全的技術問題，居民的安全堪虞。

損失景觀及康樂場地

- (u) 擬議發展會對許多樹木造成影響，而且令綠化地帶減少，有違政府推動綠化香港的政策。
- (v) 擬議發展會減少供區內居民使用的康樂場地，亦會令公眾損失一個遠足地方。況且，不會惠及附近居民。

房屋的供求

- (w) 房屋供應短缺未必是一個長期現象。沒有迫切需要改劃綠化地帶用地以增加房屋供應。
- (x) 擬議住宅發展建造成本高昂，極有可能發展為豪宅而非可負擔的房屋，因此無法紓緩為公眾提供住屋的壓力。
- (y) 政府應使用其他方法來增加房屋土地供應，例如善用已開發的土地和棕地、重建工業大廈、改劃荒廢農地、市區重建、利用空置公屋單位、有限度填海，以及其他地區另

覓房屋用地等。在深水埗區可供考慮的其他房屋用地包括大坑西村、澤安邨、石硤尾邨、空置的三水同鄉會湯恩佳學校和聖方濟愛德小學用地，以及長沙灣臨時家禽批發市場等。

發展及基建容量

(z) 深水埗區已十分擠迫，待日後區內多項房屋發展(例如西北九龍填海區第二和第六號地盤的發展項目、南昌站上蓋的發展項目及市區重建項目)落成後，人口會進一步大幅增加。該區已接近發展極限，設施和基建容量亦不足。政府應避免進一步剝奪深水埗區所稀缺的綠色空間。

(aa) 現有基礎設施不足以支持擬議房屋發展。

資料／評估不足

(bb) 各項技術評估(包括交通、生態、環境、土力、通風及景觀等)所公布的資料既不全面，又不齊全，當中亦無提及多項重要考慮因素，例如申述地點的生物和交通流量／數據等。倚賴日後的發展商進行詳細技術評估和提出緩解措施建議的做法，並不恰當。政府應向城規會提交詳細的生態、環境及交通影響評估和保護樹木建議。

公眾諮詢程序

(cc) 公眾諮詢並未按照正常程序進行。政府把申述地點納入二零一四／一五年度賣地表前並無進行任何公眾諮詢。其後的諮詢是在沒有提供足夠資料的情況下倉卒進行。事先未有進行實際評估便改劃申述地點，然後提出建議以緩解改劃地帶所造成的影響，是本末倒置的做法，立下不良先例。

(dd) 政府把改劃地帶納為分區計劃大綱圖的修訂項目時，並沒有尊重深水埗區議會的意見，即政府不能在沒有提供足夠資料，而且在深水埗區議會動議反對改劃地帶的情況下，把改劃地帶的建議提交城規會審議。

4.4. 申述人的建議

申述人就有關圖則修訂項目 C 所提建議撮述如下：

- (a) 保留原先的「綠化地帶」，並加以善用，例如把該地帶發展為大型公園，並把該「綠化地帶」及毗鄰溪澗加以優化，以成為公眾遠足／休憩的好去處。**(R307-R311, R315, R317-R318, R324-R326, R330, R351-R352, R354, R366, R368-R369, R371, R374, R375-R377, R380-R383, R385-R394, R396, R398-R405, R407, R411-R414, R416, R420, R422, R424, R426-R663, R665-R670, R672-R702, R1785-R1866, R4198, R4297, R4303-R4306, R4311, R4313, R4315-R4316, R4318-R4323, R4325-R4392, R4394-R4399, R4830-R4833, R4839-R4850, R4862-R4885, R4929-R4930, R4934-R4938, R4945, R4950, R4952-R4957, R4959-R4961, R4963-R5083, R5100, R5102, R5105-R5109)**
- (b) 把申述地點改劃為「郊野公園」地帶。**(R5090)**

5. 就申述提出的意見

意見 C1 支持表示反對修訂的申述(附件 IV)。所提出的理由撮述如下：

- (a) 有大量申述對修訂項目 C 提出反對，表示市民不同意把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展。
- (b) 深水埗區議會已提出資料不足的問題，而且通過反對改劃地帶的動議。
- (c) 由不同申述人所提出的理由頗為充分，該等理由涵蓋有關環境(保護樹木及為郊野公園設置緩衝區)、規劃須貫徹一致、公眾居住空間，以及利用其他土地以助房屋供應幾方面。

- (d) 城規會應拒絕修訂項目 C，以迫使政府反思有關的規劃政策。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及附近地區

- (a) 申述地點(約 2.04 公頃)是一塊政府土地，坐落在石硤尾西北部大窩坪延坪道北面(圖 H-1)，主要為長有植被的斜坡。四周屬「綠化地帶」，以長有植被的斜坡為主，其西面、北面及南面的地勢尤為陡峭(圖 H-2a 及 H-3a)。申述地點的東南方有一條流向南方的河道，其在延坪道北端附近流入盒形暗渠之前的下游河段，有部分已受到干擾。申述地點東南面是延坪道，以及露天小巴總站及的士站。稍遠處是低密度住宅發展帝景峰(及其人造斜坡)與畢架山花園。在西面、北面及東北面稍遠處是尖山、畢架山，以及獅子山郊野公園(圖 H-2a 及 H-3a)。西南面稍遠處是另一個小圓丘(即 Crow's Nest)，其南面的斜坡緩緩下降至龍翔道。申述地點可經延坪道到達。
- (b) 申述地點及現時由帝景峰和延坪道佔用的土地的前身是大窩坪寮屋區的一部分，當中的木屋及山寨工場建在多個地台之上，該等地台是以鬆散的填土材料堆建而成。該等寮屋在一九八七年完成清拆。雖然寮屋區的南部其後發展為帝景峰和延坪道，但其包涵申述地點的北部仍然空置，沒被開發。多年來，申述地點雜草叢生，寮屋遺跡殘留其中。
- (c) 根據地政總署所進行的樹木調查，申述地點約有 680 棵樹，均屬香港常見的品種，例如血桐(*Macaranga tanarius*)、白楸(*Mallotus paniculatus*)、朴樹(*Cetlis sinensis*)、青果榕(*Ficus variegata*)、假蘋婆(*Sterculia lanceolata*)及布渣葉(*Microcos nervosa*)等。申述地點並未錄得任何稀有品種，或《古樹名木冊》上所列樹木，又或具有特別保育價值的樹木。

- (d) 現把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶，其最大總樓面面積為 58 750 平方米(以地盤總面積計算，相等於地積比率 2.88 倍)及最高建築物高度為主水平基準上 210 米。預計申述地點可以提供約 980 個單位。

6.2 規劃意向

「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

6.3 就表示反對的申述的理由所作的回應

有關綠化地帶的政策及措施

6.3.1 規劃是一項持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，藉以提供土地滿足香港的經濟及發展所需。申述地點的前身是寮屋區，已於一九八七年完成清拆。申述地點現有的植被價值不高。

6.3.2 申述地點便於前往，基礎設施齊備，又鄰近現有住宅發展。在改劃用途地帶前，申述地點在上一版的分區計劃大綱圖(改劃前)中龍翔道／大埔道以北的「綠化地帶」及深水埗區分別只佔 4.4% 及 2.4% (圖 H-7)，離獅子山郊野公園南部最近約 70 米，也不連接至任何遠足徑。有關修訂不會對生態及其他方面產生無法克服的影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，根據《生物多樣性公約》(下稱「公約」)第 8 條「就地保護」第(e)款，「每一締約國應盡可能並酌情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。」該公約在二零一一年五月九日延伸至香港。香港現行的自然保育政策和措施大致上與公約的目標相符。倘用途地帶修訂已妥為顧及保護重要生境和具重要保育價值的物種，則有關修訂大致上與公約的目標相符。鑑於申述地點的發展商須採取合適的緩解措施，包括須按現行指引及保護樹木機制保護或移植具保育價值的現有樹木，或進行

補償植樹，以及有關發展建議亦符合相關規定，因此當局並不認為有關發展建議違反公約的目標。預計擬議發展不會為生物多樣性帶來嚴重的負面影響。

- 6.3.3 改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下以應付房屋及其他發展需求的一項措施。鑑於申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區，以及適合作房屋發展，而且技術上又可行，因此當局認為，把申述地點改作住宅用途以應付本港的房屋需求是妥當的做法。根據樹木調查，申述地點的樹木屬常見品種。政府會要求發展商遵照現行指引及樹木保護機制，採取合適的緩解措施或進行補償植樹，以盡量減低對環境的影響。基於上述原因，有關的改劃用途地帶建議不會為改劃「綠化地帶」用地作住宅發展的申請立下不良先例。
- 6.3.4 將申述地點改劃作住宅發展及釐定合適的發展密度時，已注意到規劃、環境及技術層面。經考慮善用有限土地資源、地區特色擬議發展對附近地區可能造成的影響及技術可行性後，當局已就申述地點釐定發展密度，即最大總樓面面積為 58 750 平方米(相等於 2.88 倍地積比率)，以及最高建築物高度為主水平基準上 210 米。故此，把城規會有關在「綠化地帶」進行發展而提出申請的規劃指引應用在申述地點(例如：在「綠化地帶」作住宅發展的最高准許地積比率為 0.4 倍)，以評估其發展密度，實不恰當。
- 6.3.5 申述地點及帝景峰和延坪道所在位置的前身是寮屋區，1987 年寮屋區清拆後，南部發展成為帝景峰和延坪路，但其包涵申述地點的北部則沒有發展計劃。在第二階段的「綠化地帶」檢討中被評為適合改劃作住宅發展。當局在第二階段檢討考慮了那些長有植被、具相對較低緩衝或保育價值，以及毗鄰現有運輸及基礎設施的「綠化地帶」。
- 6.3.6 在處理有關用途地帶的修訂時，規劃署已按既定程序諮詢政府部門和區議會、提交文件予城規會，以及根據條例規定刊憲。當局在向城規會轄下的小組委員會提交擬議修訂前，曾先後於二零一四年三月四日、四

月二十九日及五月十九日就有關改劃用途地帶建議諮詢深水埗區議會。所接獲的意見已收納於小組委員會文件，以供小組委員會在二零一四年六月二十七日考慮改劃用途地帶建議。收納有關修訂的分區計劃大綱草圖已於二零一四年七月十八日展示，為期兩個月，至二零一四年九月十八日止。，刊憲後，當局亦曾於二零一四年九月二日的深水埗區議會會議上就已刊憲的修訂作進一步諮詢。

- 6.3.7 當局已按條例規定就有關改劃用途地帶建議進行公眾諮詢。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分。公眾和持份者都有機會就用途地帶修訂發表意見和提出反建議。另外，當局亦會根據條例第 6B(3)條，邀請所有申述人／提意見人出席聆訊並陳述意見。當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶修訂諮詢公眾。

生態影響

- 6.3.8 申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區，該處屬於已受干擾的地區。當中大部分樹木是常見樹種，是寮屋區在 1980 年代清拆後才生長的。根據地政總署進行的樹木調查，該處約 680 棵樹主要是常見的品種，當中並未錄得任何稀有品種，或《古樹名木冊》上所列樹木，又或具有特別保育價值的樹木。因此，改劃申述地點不會造成重大的生態影響。

- 6.3.9 申述地點屬於已受干擾的地區，周圍是「綠化地帶」及獅子山郊野公園，亦接近現有住宅發展及毗連延坪道。位於深水埗龍翔道／大埔道以北劃為「綠化地帶」的附近林木地區(佔地 82 公頃) (圖 H-7)，以及鄰近的獅子山郊野公園，均能作為野生動物的棲息地，因此，擬議住宅發展不會干擾或阻礙野生動物在區內活動。

- 6.3.10 在擬定改劃用途地帶建議時，申述地點的地盤面積已由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃，以解決可能對鄰近帝

景峰以北的天然河道及人造斜坡造成的影響。當局把天然河道從申述地點中剔出，從而把對自然棲息地的干擾減至最低。至於一些申述人所報告的「季節性溪流」，其實是細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水，並無證據顯示該季節性溪流屬於重要的棲息地。因此，為野生生物及自然棲息地進行全面的生態調查／評估並非必要。

- 6.3.11 漁農自然護理署(漁護署)表示，申述人所報稱的小棘蛙在世界自然保護聯盟的紅色名錄等級中被列為「易危」，而大頭蛙及山蟹則被列為「無危」。於申述地點據報的「季節性溪流」錄有該兩種常見於幾個受保護區的青蛙品種。在地盤平整工程開始前，將有安排確認地盤內現時有保育價值的物種，並把這些物種(如確認)在漁護署的監督下遷至別處。此外，申述地點接近現有住宅發展和毗鄰延坪道，在「綠化地帶」內的附近的林地及溪澗，以及鄰近的獅子山郊野公園，均能作為野生動物的棲息地。改劃申述地點將不會有明顯的生態影響。

環境影響

- 6.3.12 在改劃用途地帶前，申述地點在分區計劃大綱圖上佔龍翔道以北「綠化地帶」的 4.4%。地政總署已進行樹木調查，以確認樹木的數量(約 680 棵)及所須保存的樹木。政府會要求發展商根據既定的綠化指引及保護樹木機制，保留、移植或重新植樹，以盡量減少可能對自然環境造成的影響。
- 6.3.13 涉及擬議發展的斜坡／地盤平整工程並無需要在申述地點範圍外進行。根據規劃署擬定並經相關部門考慮過的修訂發展計劃，相關的斜坡／地盤平整工程可以在合理可行的範圍內限於申述地點範圍內，因此，擬議住宅發展不會導致更多樹木被砍伐(圖 H-8)。當局會於賣地條款內訂明保護樹木及美化環境措施，以緩解有關影響。

6.3.14 為回應一些深水埗區議員及一個申述人(**R327**)提出的潛在土地污染問題，環境保護署(環保署)表示，當局要求日後須進行污染評估，以確認是否存在土地污染問題，並於建築工程展開前完成所需的除污工程。至於在處理及移走含石棉物料方面，則由《空氣污染管制條例》規管。

6.3.15 環保署表示，在發展項目施工期間造成的短期環境影響(例如塵埃、建築噪音及建築地盤徑流等)，須受多條污染管制條例規管，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》等。日後的發展商須確保適當的污染管制措施得以落實，以便在既定的標準及準則下，管制有關發展在施工期間所造成的環境影響。

交通影響

6.3.16 運輸署表示，擬議發展不會造成無法克服的交通問題。目前，申述地點附近兩個主要路口(即延坪道及龍坪道交界，以及南昌街及歌和老街交界)的交通容量尚未飽和(圖 H-1)。就延坪道及龍坪道交界而言，現時的行車流量大概是設計行車流量的 26%(上午)及 11%(下午)；至於南昌街及歌和老街交界，預留容量則是 11%(上午)及 28%(下午)。直至二零二九年，延坪道及龍坪道交界仍能應付有關交通需求。同樣地，由於相關的道路改善工程初步計劃於白田邨重建完成前落實，南昌街及歌和老街交界的交通容量亦能應付直至二零二九年的交通需求。

6.3.17 根據《香港規劃標準與準則》，倘單位數目為 980 個，便須提供約 115 個泊車位。在繁忙時間，擬議發展的新增行車流量(雙程)大約為每小時 98 架次。即使計及區內同期進行的發展(例如龍翔道以北的兩塊房屋用地和白田邨重建計劃)，相關的行車架次產生量及引入量對現有道路網絡的影響，亦屬輕微。因此，無需特別為擬議私人發展進行道路改善工程／作出交通安排。

6.3.18 就發展可能會增加經龍坪道駛出龍翔道交通流量，運輸署表示，擬議住宅發展通往龍翔道的車流會集中在延坪道，因為該道路是最為直接及方便的行車路線。就兩塊在龍翔道北面的房屋用地，土木工程拓展署指出，一如已核准的財務委員會工務小組委員會討論文件(PWSC(2012-13)50)「石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程」所載，擬議道路計劃為該兩塊房屋用地提供一條既直接又方便的通道到龍翔道，從而節省行車時間，亦可把對鄰近住宅地區(包括畢架山花園)的交通及環境造成的影響減至最低。

6.3.19 就交通評估的問題，運輸署認為當局為有關路口進行的交通評估已經足夠反映有關地區實際及未來的交通情況。

斜坡安全

6.3.20 土木工程拓展署土力工程處表示，申請地點並非毗連帝景峰背後的人造斜坡，而且相關的斜坡工程可在申述地點的範圍內進行(圖 H-8)，因此，擬議住宅發展不會影響帝景峰或由其負責維修保養的人造斜坡。此外，基於現有的工程技術，土木工程拓展署土力工程處認為擬議發展所涉的減低山泥傾瀉風險措施及地盤平整工程，在技術上是可行的。

6.3.21 《建築物條例》及相關法規規定，發展商須要在動工前向建築事務監督提交天然山坡災害緩減措施及擬議發展的地盤平整工程設計並得到批准，並須符合所有法定要求，安全和其他相關的標準，從而使毗鄰的斜坡和結構不會受到不利的影響。屋宇署表示，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-128，發展商須在早期階段進行岩土評估，以鑑定任何基本岩土限制及適當地評估發展項目的岩土可行性。

損失景觀和康樂場地

6.3.22 政府會要求發展商根據既定的綠化指引和保護樹木機制，保留、移植或重新植樹，以盡量減少對自然環境

造成的影響。倘不可能完全保護樹木，發展商須採取適當的綠化措施，來補償原來的綠化效果，如主題種植、垂直種植及天台種植等。

- 6.3.23 由於申述地點沒有行人徑或遠足徑，加上已把天然河道剔出申述地點的範圍，所以擬議住宅發展不會令區內居民損失康樂場地，或令公眾損失一個遠足地方。

房屋的供求

- 6.3.24 一如在二零一四年十二月公布的「長遠房屋策略」及《二零一五年施政報告》所載，政府根據最新的推算，以 480 000 個單位作為 2015/16 至 2024/25 年度為期 10 年的總房屋供應目標，公私營房屋比例為 60：40。為達到這個目標，政府會繼續多管齊下，通過持續並有系統地採取一系列措施，包括盡量善用已開發土地及識別新土地以作發展，從而增加短、中及長期的土地供應。

- 6.3.25 在新建屋量的 60：40 公私營比例中，應識別不同發展密度的私人住宅用地以應付各類需求。有關的住宅用地的最大總樓面面積為 58 750 平方米，可提供 980 個單位，從而滿足對低密度私人住宅房屋的需求。

- 6.3.26 政府會繼續多管齊下，以應付房屋需求。識別適當的「綠化地帶」用地作房屋發展，是多管齊下的措施之一。申述人建議的替代房屋用地不是現有/已規劃的房屋發展/重建發展用地，便是已規劃用途的用地(例如長沙灣臨時家禽批發市場在遷置後會規劃作休憩用地及校舍)。教育局表示，前三水同鄉會湯恩佳學校和前聖芳濟愛德小學校舍已規劃作其他用途，因此這兩塊用地不可用以發展住宅房屋。總括而言，改劃用地作住宅發展，有助應付迫切的房屋需求。

發展及基建容量

- 6.3.27 擬議住宅發展不會對區內的基建容量，以及休憩用地和政府、機構或社區設施的供應造成負面影響。相關

政府部門，包括運輸署、水務署及土木工程拓展署對擬議發展沒有負面意見。渠務署指出，可在申述地點的土地／租契條款內納入進行渠務影響評估的規定。

6.3.28 在公眾休憩用地供應方面，根據《香港規劃標準與準則》，須為石硤尾的規劃人口提供合共約 19.74 公頃的休憩用地(附件 VIII)。區內已規劃供應的整體休憩用地面積約為 38.87 公頃。因此，區內的現有和已規劃的休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定。

6.3.29 關於政府、機構或社區設施，除欠缺 19 個小學課室和 570 張醫院病牀外，在石硤尾區的主要社區設施並無出現短缺情況(附件 VIII)。由於醫院病牀是按區域計算，所以無須在申述地點提供這些政府、機構或社區設施。小學課室數目不足的情況實屬輕微，教育局對改劃用途地帶的修訂並無意見。

資料／評估不足

6.3.30 相關政府部門，包括漁護署、運輸署、環保署、水務署、土木工程拓展署及渠務署等已審視和評估申述地點擬議住宅發展可能造成的影響，並總結表示不會造成重大或不可克服的影響。部門對改劃申述地點影響的評估撮錄於附件 X，其分析亦已適當地納入文件內。

公眾諮詢程序

6.3.31 在處理有關用途地帶的修訂時，規劃署已按既定程序諮詢政府部門和區議會、提交文件予城規會，以及根據條例規定刊憲。當局在向城規會轄下的小組委員會提交擬議修訂前，曾先後於二零一四年三月四日、四月二十九日及五月十九日諮詢深水埗區議會。所接獲的意見已收納於小組委員會文件，以供小組委員會在二零一四年六月二十七日考慮改劃用途地帶建議。用途地帶修訂在二零一四年七月十八日公布以供展示，為期兩個月，至二零一四年九月十八日止。刊憲後，

當局亦曾於二零一四年九月二日的深水埗區議會會議上就已刊憲的修訂作進一步諮詢。

6.3.32 當局已按條例規定就改劃用途地帶建議進行公眾諮詢。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分。公眾和持份者都有機會就用途地帶修訂發表意見和提出反建議。另外，當局亦會根據條例第 6B(3)條，邀請所有申述人／提意見人出席會議並陳述意見。當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶修訂諮詢公眾。

6.4 就申述人建議作出的回應

6.4.1 一如上文所載對申述的回應，鑑於增加房屋供應的需要急切；申述地點可達致的緩衝效果相對較少、保育價值也較低；其位置接近現有的都市發展和基礎設施；以及房屋發展不會造成不可克服的負面影響等，改劃申述地點以作住宅用途是合適的。

6.4.2 就現有和已規劃的休憩用地而言，石硤尾及深水埗均出現供應過剩的情況，前者多出 14.09 公頃地區休憩用地和 5.04 公頃鄰舍休憩用地，而後者則多出 11.5 公頃地區休憩用地和 8.74 公頃鄰舍休憩用地。因此，實無理據支持以一個大型公園取代擬議住宅發展。

6.4.3 至於申述人建議把前「綠化地帶」用地改劃為郊野公園(R5090)，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。漁護署指出並無計劃把申述地點指定為郊野公園。

6.5 就意見的理據及提意見人的建議作出的回應

由於提意見人的意見與表示反對的申述相似，上文所載就相關申述所作的回應已闡述有關情況。尤其是，一如上文所載對申述的回應，鑑於增加房屋供應的需要急切；申述地點可達致的緩衝效果相對較少、保育價值也較低；其位置接近現

有的都市發展和基礎設施；以及房屋發展不會造成不可克服的負面影響等，改劃申述地點以作住宅用途是合適的。在處理用途地帶修訂時，政府已遵照既定程序和根據條例的規定而行。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢下列政府各局／部門負責人員，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (f) 地政總署九龍西地政專員；
- (g) 渠務署總工程師／新界南；
- (h) 水務署總工程師／發展(2)；
- (i) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (j) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (k) 食物環境衛生署署長；
- (l) 房屋署署長；以及
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 下列政府部門負責人員對有關申述／意見不表意見：

- (a) 路政署總工程師／九龍；
- (b) 消防處處長；
- (c) 警務處處長；
- (d) 康樂及文化事務署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 機電工程署署長；
- (g) 建築署署長；
- (h) 政府產業署署長；以及
- (i) 民政事務總署深水埗民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 R2 至 R405，R407 至 R5110，及 R5112(附件 IX)並認為不應修訂圖則以順應申述：

- (a) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下以應付房屋及其他發展需求的一項措施，而規劃是一項持續的過程，政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃用地作住宅用途。
- (b) 申述地點位於已發展區邊緣，而且易於到達。當局認為用地適合作住宅發展，亦與周圍的發展相互配合。修訂用地的用途地帶，將有助政府應付在房屋土地供應方面的需求。
- (c) 修訂用途地帶不會對周圍地區的交通、生態、環境、景觀、基礎設施、通風及視覺造成不可接受的影響。
- (d) 申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區。當局在劃設用地界線時已避免貼近天然河道。申述地點是已受干擾的地區，在該範圍內的樹木屬常見品種。改劃申述地點的用途地帶，不會帶來嚴重的生態影響。
- (e) 申述地點的斜坡／地盤平整工程會盡量在用地界線的範圍內進行，以免更多樹木被砍伐。在地盤平整工程開始前，將有安排確認地盤內現時有保育價值的物種，並把這些物種(如確認)在漁農自然護理署的監督下遷至別處。
- (f) 申述地點內沒有《古樹名木冊》上所列的樹木。當局會就日後的房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議的要求，亦會適當地納入申述地點的賣地條件內。

- (g) 深水埗區已規劃供應的休憩用地及主要政府、機構或社區設施，大致上足以應付日後人口的需求，以及新房屋用地所新增的需求。
- (h) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂徵詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分。

其他建議被拒絕原因

- (i) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責，現時並無計劃把申述地點指定為郊野公園(R5090)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和相關意見，並決定會否建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附錄

附件I	《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/28》(縮印版)
附件II	《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號S/K4/27》的修訂項目附表
附件III	申述人所提交的申述摘錄
附件IV	提意見人所提交的意見
附件V	深水埗區議會二零一四年三月四日的會議記錄摘錄
附件VI	深水埗區議會二零一四年五月十九日的會議記錄摘錄
附件VII	深水埗區議會二零一四年九月二日的會議記錄摘錄
附件VIII	石硤尾及深水埗區政府、機構或社區設施和休憩用地的供應
附件IX	申述和意見摘要及規劃署的回應
附件X	政府部門就延坪道以北的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶的影響所作評估摘要
附件XI	載有全部申述和意見書的光碟(只提供予城規會委員)

圖H-1	申述地點的位置圖
圖H-2a	申述地點的地盤平面圖
圖H-2b	一九八五年的地盤平面圖
圖H-2c	一九八八年的地盤平面圖
圖H-3a	二零一四年的航攝照片
圖H-3b	一九七五年的航攝照片
圖H-3c	一九八六年的航攝照片
圖H-3d	一九七八年的航攝照片
圖H-3e	一九九七年的航攝照片
圖H-4a及H-4b	申述地點的實地照片
圖H-5a及H-5b	電腦合成照片
圖H-6	先前和現時的用途地帶的比較
圖H-7	深水埗龍翔道／大埔道以北的「綠化地帶」
圖H-8	申述地點的發展限制

規劃署

二零一五年三月