

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10309 號

考慮日期：2017 年 8 月 1 日

考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的進一步申述
編號 F1 至 F337、F428、F429 及 F430(部分)至 F435(部分)

(關於考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》
的申述和意見後建議對該圖作出的修訂)

考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》
的進一步申述編號
F1 至 F337、F428、F429 及 F430(部分)至 F435(部分)

(關於考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》
的申述和意見後建議對該圖作出的修訂)

進一步申述事項	申述人
支持建議修訂項目 A 及 B，並建議把修訂項目 A 的加多近街臨時花園重新命名，以顯示公園屬永久性質	尖沙咀居民關注組 (F1)
支持建議修訂項目 A	個別人士(F2)
支持建議修訂項目 A，並建議把加多近街臨時花園從擬議土地除污工程剔除，以及把該臨時花園易名為永久公園	個別人士 (F3 至 F337 及 F430 至 F435)
就建議修訂項目 A 的加多近街臨時花園用地的設計、範圍及設施提出建議	個別人士 (F428 及 F429)

註：載有全部有效的進一步申述的名稱及書面意見的光碟夾附於附件 IV[只提供予城市規劃委員會委員]。所有進一步申述人名稱可在城市規劃委員會網址 (http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/Attachment/20170630/S_H1_20_index_of_further_representations_eng_chi.pdf) 查閱。

1. 引言

- 1.1 二零一六年三月十一日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》(下稱「大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。有關修訂涉及改劃三塊用地作海濱公園及兩塊休憩用地；一塊用地作商業、消閒及與旅遊有關的用途；四塊用地作公共及私人房屋發展；三塊用地作政府、機構及社區設施、道路及路口改善工程的用地；以及其他雜項修訂，有關修訂主要是重整大綱圖的用途地帶和限制，以及調整界線。在為期兩個月的展示期內，城市規

劃委員會(下稱「城規會」)共收到 7 593 份有效的申述書。二零一六年七月五日，城規會公布有關申述，以供公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，共接獲 306 份意見書。

- 1.2 城規會先後於二零一七年二月七日、二月十五日、二月十六日、二月二十一日、三月一日及五月十一日根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見後，認為應保留加多近街臨時花園作休憩用地用途，並修訂有關用地的「住宅(甲類)6」地帶，以反映此意向。經商議後，城規會亦決定接納／部分接納申述 R111(部分)至 R142(部分)、R143、R146 至 R4095、R4096(部分)、R4097 至 R4837、R7613 及 R7614，把加多近街臨時花園由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶(**修訂項目 A**)(下稱「進一步申述地點 A」)，以及把加多近街臨時花園以西的一幅土地由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定建築物高度限為主水平基準上 40 米(**修訂項目 B**)(下稱「進一步申述地點 B」)(**圖 FH-1**)。相關的城規會文件第 10244 號及上述城規會會議記錄已存放在城規會秘書處，以供委員查閱。相關的文件及會議記錄亦已上載城規會網站。
- 1.3 二零一七年五月二十六日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/H1/20-A1 及對大綱草圖的《註釋》和《說明書》所作的建議修訂載於**附件 I**。在為期三個星期(至二零一七年六月十六日止)的展示期內，城規會共收到 958 份進一步申述書。
- 1.4 二零一七年七月七日，城規會根據條例第 6D(1)條決定 **F338 至 F427、F436 至 F958 及 F430(部分)至 F435(部分)**實屬無效，應視作不曾作出¹。城規會亦決定把合共 345 份進一步申述書(有效的進一步申述)(即 **F1 至 F337、F428、F429 及 F430(部分)至 F435(部分)**)歸為一組，一併進行聆聽，原因是這些進一步申述全部關乎建議修訂項目。

¹ 根據條例第6D(1)條，任何人(但如建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後已作出，則該人除外)可就建議修訂向城規會作出進一步申述。

- 1.5 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮有效的進一步申述。該些有效的進一步申述連同規劃署經諮詢相關政府部門後作出的回應的摘要，載於附件 II，而 F1、F2 的副本，以及 F3 至 F337 及 F430(部分)至 F435(部分)的範本(以一份標準格式提交)和 F428 及 F429 的副本，已分別夾附於附件 IIIa 至 IIIe。該些有效的進一步申述所涉地點顯示於圖 FH-1。
- 1.6 城規會已按照條例第 6F(3)條，邀請曾提出申述／意見的原申述人和提意見人(城規會因應他們的申述／意見提出建議的修訂)和進一步申述人 F1 至 F337 及 F428 至 F435 出席會議。
- 1.7 二零一七年一月六日，行政長官按照條例第 8(2)條，同意延長法定時限，以便城規會在六個月期限(由二零一七年二月十一日起至二零一七年八月十一日止)內，把大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

2. 進一步申述

- 2.1 在 345 份有效的進一步申述書中，F1 至 F337 和 F430(部分)至 F435(部分)均支持修訂項目 A，即把加多近街臨時花園由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「休憩用地」地帶，理由是加多近街臨時花園是區內受歡迎的綠化空間，應予以保留，以滿足區內人士對休憩用地的需求。F1 亦支持修訂項目 B，即把加多近街臨時花園以西的一幅土地由「住宅(甲類)6」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶並訂定建築物高度限制，以保留通風廊和確保提供足夠的社區服務。除 F2 外，其餘有效的進一步申述均就修訂項目 A 提交建議。除 F1 是由尖沙咀居民關注組提交外，所有進一步申述均由個別人士提交。F3 至 F337 和 F430(部分)至 F435(部分)均以標準格式提交。

2.2 進一步申述的建議撮述如下：

把加多近街臨時花園易名為永久公園並保留其現有狀況

- 2.2.1 **F1、F3 至 F337 和 F430(部分)至 F435(部分)**建議重新命名加多近街臨時花園，以反映其永久性質；加多近街臨時花園在過往 19 年一直可安全使用，因此應保留其現有狀況。

訂明把加多近街臨時花園從土地除污工程中剔除²

- 2.2.2 **F3 至 F337 和 F430(部分)至 F435(部分)**質疑是否有必要在加多近街臨時花園進行土地除污工程，以及加多近街臨時花園的環境影響評估(下稱「環評」)報告及環境許可證是否仍然有效。他們認為既然加多近街臨時花園的擬議用途已由住宅改為休憩用地，環評報告提出的土地除污工程範圍及做法應重新檢討和修訂。他們認為倘加多近街臨時花園保留現有狀況，就無須進行土地除污工程。他們要求城規會訂明把加多近街臨時花園由除污工程中剔除。

加多近街臨時花園的設計、範圍及設施的詳細建議

- 2.2.3 **F428 和 F429** 就加多近街臨時花園用地提出以下詳細建議：

- 在加多近街臨時花園用地除污後，重新進行種植(**F428**)；
- 須闢設一個公共交通交匯處，以配合當區需要。該公共交通交匯處可設於加多近街臨時花園用地，並在其上設置花園；或在花園之下以地底構築物的形式興建(**F428**)；

² 就「堅尼地城焚化爐及堅尼地城屠房建築物及構築物拆卸工程」而進行的環境影響評估及相應的環境許可證顯示，介乎加多近街、域多利道及西寧街之間的地方(包括加多近街臨時花園)的泥土已受污染。相關政府部門表示，為消除泥土內污染物對市民健康構成的潛在風險，理想穩妥的做法是最終能夠為整塊受污染用地(加多近街臨時花園)進行土地除污工程。

- 把加多近街臨時花園用地的面積縮小，或把該用地伸延至擬議海濱公園，以便在原来的加多近街臨時花園用地進行土地除污工程及發展(F428)；以及
- 在加多近街臨時花園用地闢設寵物公園(F429)。

3. 規劃考慮因素和評估

進一步申述地點及其周邊地區(圖 FH-1 至 FH-6)

- 3.1 進一步申述地點 A 在修訂項目 A 中劃為「休憩用地」地帶(約 0.606 公頃)。該用地目前用作加多近街臨時花園，其周邊主要種有樹木，中間為草坪。該處設有一些小型長者康樂設施、一個寵物角、一個貯物地方及若干機房。用地北面、東面、南面及西面分別為擬議新道路、加多近街、域多利道及西市街。
- 3.2 進一步申述地點 B 在修訂項目 B 中劃為「政府、機構或社區」地帶(約 0.304 公頃)，其最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。目前，西市街從南至北貫穿進一步申述地點 B，用地的東面為垃圾收集站，西面設有臨時停車場。用地的北面及西面擬興建新道路，其南面為域多利道。
- 3.3 進一步申述地點的周邊地區主要是高層住宅發展，加惠民道花園位於域多利道及加惠民道以南；一些政府、機構或社區設施位於域多利道的西南面。新道路以北的空置土地劃為「休憩用地(1)」地帶，並擬發展海濱公園；新道路以西則劃為「政府、機構或社區」地帶，並擬發展小學。

規劃意向

- 3.4 「休憩用地」地帶主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 3.5 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會

服務的機構和其他機構，以用作與工作直接有關或互相配合的用途。

對進一步申述的理由及建議的回應

3.6 除了只對修訂項目 A 提出意見的 **F428** 及 **F429**，所有其他有效的進一步申述支持修訂項目 A，**F1** 亦支持修訂項目 B。備悉表示支持的進一步申述的理由。

把加多近街臨時花園易名為永久公園並保留其現有狀況

(F1、F3 至 F337 及 F430 至 F435)

3.7 進一步申述地點 A 劃為「休憩用地」地帶，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。在用地作「公園及花園」用途不論為臨時或永久性質，皆為經常准許的用途。然而，加多近街臨時花園應否易名，不屬城規會的職權範圍。

訂明把加多近街臨時花園從土地除污工程中剔除

(F3 至 F337 及 F430 至 F435)

3.8 相關政府部門表示，為消除泥土內污染物對市民健康構成的潛在風險，理想穩妥的做法是最終能夠為整塊受污染用地包括(加多近街臨時花園)進行土地除污工程。政府會顧及城規會的決定及公眾意見，並考慮土地除污工程的適當安排。

加多近街臨時花園的設計、範圍及設施的詳細建議

(F428 及 F429)

3.9 分區計劃大綱圖旨在顯示概括土地用途地帶及主要的道路系統，以便把圖內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。進一步申述地點 A 劃為「休憩用地」地帶，屬該區休憩用地網絡的一部分。加多近街臨時花園的詳細設計，包括將來提供的設施，以及把加多近街臨時花園合併日後的海濱公園等事宜，會在施工階段予以考慮。政府將按城規會就進一步申述作出的決定，會繼續優化土地用途規劃及有關發展方案。

3.10 至於在加多近街臨時花園用地闢設公共交通交匯處的建議，應留意的是，有關建議須根據條例第 16 條申請規劃許可。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

4. 諮詢

4.1 規劃署已就進一步申述諮詢下列政府部門，這些部門的意見已適當地收錄在上文各段：

- 發展局局長；
- 運輸署署長；
- 環境保護署署長；
- 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- 康樂及文化事務署署長；以及
- 民政事務總署中西區民政事務專員。

4.2 以下政府部門對有關的進一步申述沒有意見：

- 地政總署地政專員／港島西及南；
- 路政署港島區總工程師；
- 房屋署署長；
- 食物環境衛生署署長；以及
- 社會福利署署長。

4.3 中西區民政事務專員告知，中西區區議會轄下的文化康樂及社會事務委員會於二零一七年六月十五日在討論「關注西環加多近街臨時花園的未來發展」議項時通過以下動議：

「要求政府把加多近街臨時花園及對出海濱用地列為永久休憩用地，並應合併該兩幅休憩用地，以免令區內休憩用地繼續碎片化。同時，亦應讓居民參與休憩用地設計，讓整個休憩用地更能滿足居民需求。」

由於該動議關於休憩用地的設計，上文第 3.9 段的回應亦相關。

5. 規劃署的意見

5.1 備悉所有表示支持的進一步申述。

5.2 根據上文第 3 段所作的評估，規劃署不支持由 **F1、F3 至 F337、F428、F429 及 F430(部分)至 F435(部分)**所提交的建議，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，理由如下：

- (a) 所有進一步申述都支持把加多近街臨時花園劃作「休憩用地」地帶。根據《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的「休憩用地」地帶，加多近街臨時花園用地的「公園及花園」用途不論為臨時或永久性質，皆為經常准許的用途。加多近街臨時花園的易名建議不屬城規會的職權範圍。**(F1、F3 至 F337 及 F430(部分)至 F435(部分))**
- (b) 政府會顧及城規會的決定及公眾意見，並考慮土地除污工程的適當安排。**(F3 至 F337 及 F430(部分)至 F435(部分))**
- (c) 分區計劃大綱圖旨在顯示概括土地用途地帶及主要的道路系統，以便把圖內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。加多近街臨時花園及日後海濱公園的詳細設計，會在施工階段予以考慮。政府會相應繼續優化土地用途規劃及相關發展建議。**(F428 及 F429)**

6. 請求作出決定

請城規會審議進一步申述時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按建議修訂或按聆聽會上再作更改的建議修訂，修訂這份大綱草圖。

7. 下一步工作

7.1 倘城規會決定按建議修訂或按聆聽會上再作更改的建議修訂而修訂大綱草圖，該等修訂會成為《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的一部分。根據條例第 6H 條，大綱草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該

等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該大綱草圖作出決定為止。

7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

附件

圖 FH-1	進一步申述所指地點的位置圖
圖 FH-2	修訂項目的地盤平面圖
圖 FH-3	修訂項目的航攝照片
圖 FH-4 至 FH-6	修訂項目的實地照片
附件 I	擬議修訂項目附表、修訂圖則及建議對大綱圖《註釋》及《說明書》作出的修訂
附件 II	有效的進一步申述及規劃署的回應摘要
附件 IIIa 至 IIIe	F1 及 F2 的副本、F3 至 F337 及 F430(部分)至 F435(部分) 的範本和 F428 及 F429 的副本
附件 IV	載有全部有效的進一步申述人的名單及全部有效的進一步申述的光碟(CD-ROM)(只提供予委員)

規劃署

二零一七年八月

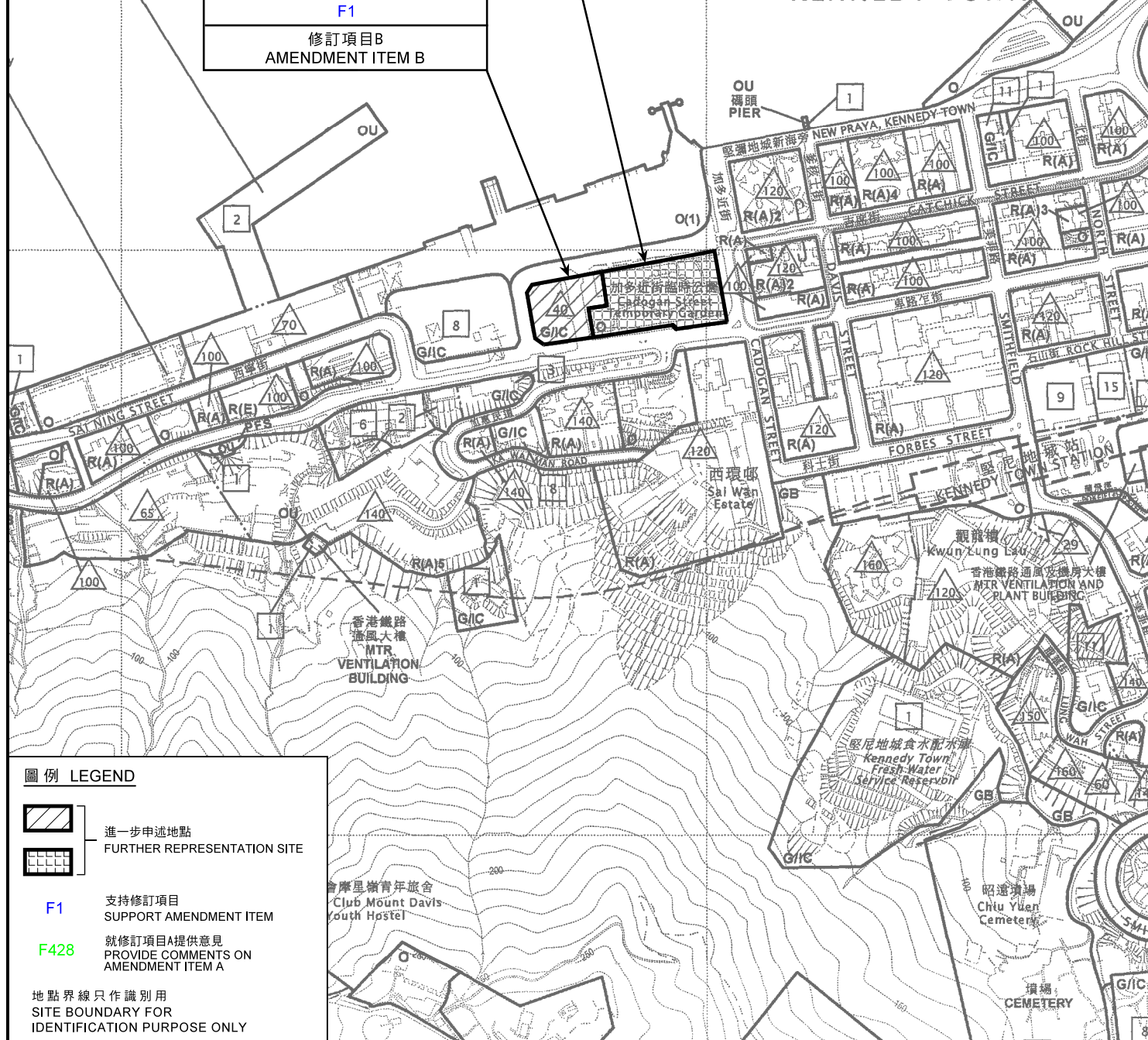


與旅遊有關的用途
RECREATION, LEISURE AND
TOURISM RELATED USES

進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATION No.
F1
修訂項目B
AMENDMENT ITEM B

進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
**F1-F337, F428-F429 &
F430(PART)-F435(PART)**
修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

堅尼地城 KENNEDY TOWN



圖例 LEGEND



F1 支持修訂項目
SUPPORT AMENDMENT ITEM
F428 就修訂項目A提供意見
PROVIDE COMMENTS ON
AMENDMENT ITEM A

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 5 000 比例尺
米 100 0 100 200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

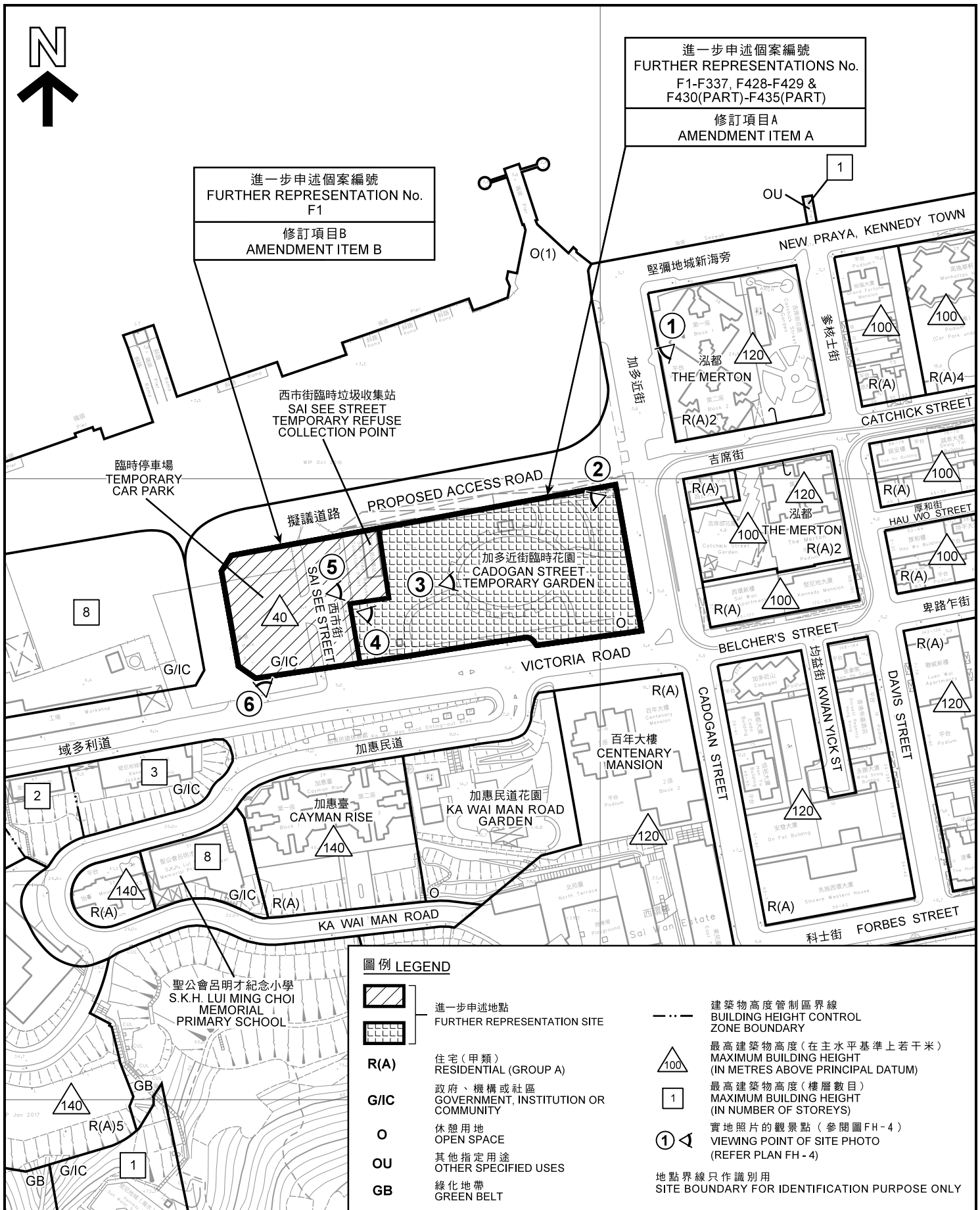


參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
FH - 1

本摘要圖於2017年7月14日擬備，
所根據的資料為於2016年3月11日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H1/20，
以及於2017年5月26日展示的建議
修訂圖編號R/S/H1/20-A1

EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.7.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/H1/20 EXHIBITED ON 11.3.2016 AND
PROPOSED AMENDMENT PLAN No.
R/S/H1/20-A1 EXHIBITED ON 26.5.2017



本摘要圖於2017年7月19日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.7.2017
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-6D

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的
進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVID
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 40 0 40 80 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

FH - 2



進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATION No.
F1

修訂項目B
AMENDMENT ITEM B

進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1-F337, F428-F429 &
F430(PART)-F435(PART)

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

前香港鐵路有限公司
西港島線工地
EX-MTR CORPORATION LIMITED
WEST ISLAND LINE
WORKS SITE

西市街臨時垃圾收集站
SAI SEE STREET
TEMPORARY REFUSE
COLLECTION POINT

臨時停車場
TEMPORARY
CAR PARK

加多近街
SAI SEE STREET

加多近街臨時花園
CADOGAN STREET
TEMPORARY GARDEN

VICTORIA ROAD

泓都
THE MERTON

泓都
THE MERTON

域多利道

加惠民道花園
KA WAI MAN ROAD
GARDEN

百年大樓
CENTENARY
MANSION

加惠臺
CAYMAN RISE

加惠民道

KA WAI MAN ROAD

圖例 LEGEND



進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年7月19日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.7.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No.CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
FH - 3



地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年7月19日擬備，所根據的資料為攝於2017年7月7日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.7.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.7.2017

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

FH - 4



加多近街臨時花園
CADOGAN STREET
TEMPORARY GARDEN

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年7月14日擬備，所根據的資料為攝於2017年7月7日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.7.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 7.7.2017

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
FH - 5

5



西市街
臨時垃圾收集站
SAI SEE STREET
TEMPORARY REFUSE
COLLECTION POINT

6



臨時停車場
TEMPORARY
CAR PARK

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年7月14日擬備，所根據的資料為攝於2017年7月7日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.7.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 7.7.2017

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的建議修訂提出的進一步申述個案編號F1-F337、F428-F429及F430(部分)-F435(部分)作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS
No. F1-F337, F428-F429 AND F430(PART)-F435(PART)
TO THE PROPOSED AMENDMENTS TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
FH - 6