

立法會
司法及法律事務委員會

興建西九龍法院大樓的建議

目的

2010年6月24日，立法會議員梁美芬博士（下稱“梁博士”）致函司法及法律事務委員會（下稱“委員會”）主席，要求委員會進一步討論上述工程計劃。其後，委員會秘書按主席指示將梁博士的函件轉介司法機構作出回應。本文件旨在列述司法機構對梁博士的函件的回應。

深水埗區議會有關深水埗第六號地盤建議用途的討論

2. 司法機構曾於2009年10月27日就擬建西九龍法院大樓（下稱“西九大樓”）事宜諮詢深水埗區議會（下稱“區議會”）。區議會十分支持建議的工程計劃，並表示該幅位於通州街與東京街西交界的“政府、機構或社區”用地選址（下稱“西九選址”）有公共交通工具前往，方便易達。

3. 梁博士於2010年6月24日發出的函件中表示，其後於2010年1月12日及6月29日的區議會會議的討論，可能會令擬建西九大樓的選址考慮，出現新的變化和發展。

4. 該兩次區議會會議的記錄顯示：於2010年1月12日及2010年6月29日舉行的區議會會議上，議員曾就深水埗第六號地盤（下稱“第六號地盤”）的發展計劃進行討論。於2010年1月12日的會議上，區議會通過一項有關第六號地盤建議發展計劃的動議。該動議要求政府當局擱置於第六號地盤發展高密度房屋計劃，改為興建低密度的社區商業綜合設施；並於深水埗區另覓位置興建公共房屋。上述會議記錄的有關摘錄載於附件A，以供參考。

5. 於2010年6月29日的區議會會議上，議員再次討論第六號地盤的發展計劃。當局曾就將第六號地盤的部分公共房屋發展用地，與位於發祥街西和深旺道交界的擬建政府大樓用地互換的方案，諮詢區議會。在討論期間，有兩位區議員提及可否於第六號地盤興建西九大樓作為該地的部分社區設施，從而騰出西九選址以興建公共房屋。有關討論的逐字記錄載於**附件B**，以供參考。

司法機構的回應

選址的環境及位置

6. 梁博士於信中重述：西九選址在四周被高樓包圍的內區，故不及臨近西九龍填海區海旁的第六號地盤理想。西九選址、第六號地盤及周邊地區的航攝照片載於**附件 C**，以供參考。

7. 司法機構認為西九選址的環境及位置更適宜用作興建西九大樓，原因如下：

- (a) (i) 西九選址地點適中，交通方便，市民可使用現有的公共交通工具前往。由南昌或長沙灣港鐵站步行，約 10 分鐘便可到達，而且途經西九選址的巴士路線超過 20 條，通達的範圍廣泛。再者，西九選址位於多幅“政府、機構或社區”用地之間，其中包括現有學校，而附近更附設如郵政局、社區會堂、銀行、超級市場和食肆等公用設施。
- (ii) 就交通方便程度而言，第六號地盤最近的港鐵站為南昌港鐵站，相距少於 10 分鐘的步行距離（與西九選址和南昌港鐵站之間的步行距離相若）。但第六號地盤與長沙灣或荔枝角港鐵站的步行距離則超過 10 分鐘，而途經第六號地盤的交通亦只有 12 條巴士路線。與西九選址相比，可到達第六號地盤的公共交通工具較少。

(b) (i) 西九選址的東南方及東京街西的對面為富昌邨，邨內共有 15 座樓高 14 至 40 層的房屋。

(ii) 第六號地盤則位於多幢高樓大廈附近。其西北方及興華街西對面有海麗邨，邨內共有 12 座樓高 38 至 40 層的房屋，還有一幅建有私人住宅樓宇的大面積土地，該等樓宇包括碧海藍天、宇晴軒、昇悅居及泓景臺，合共有 25 座樓高 52 至 66 層的房屋。

(c) (i) 西九選址的東北方為雙程雙線行車的西九龍走廊。

(ii) 第六號地盤的西南方為雙程三線行車的西九龍公路，下方還有機場快線及東涌線的鐵路（位於地面）。由於其交通總流量遠高於一條西九龍走廊，因此不能低估第六號地盤繁忙交通所造成的環境影響。

(d) (i) 西九選址的西南方為一幅面積約 5,000 平方米（大概是西九選址總面積 7,509 平方米的三分之二）並指定為“鄰舍休憩用地”的土地。該幅作消閒及康樂用途的休憩用地，座落西九大樓及相鄰學校之間，可在景觀方面發揮緩衝作用。

(ii) 至於第六號地盤，儘管其較接近西九龍填海區的海旁，但與南面臨海範圍之間，有指定用作貨物裝卸區、批發市場及工業辦公室的一幅大面積土地。此外，第六號地盤對面向北一帶，還有數幢用作貨運碼頭倉庫的工業大廈。

8. 司法機構認為並沒有理由捨棄西九選址，而改用第六號地盤以興建西九大樓。

善用選址的空間

9. 西九選址的面積約 7,509 平方米，而西九大樓的面積需求約為 18,000 平方米淨作業樓面面積，並按地積比率 6.0 作為參考，司法機構將能有效善用西九選址的空間。

10. 相反，第六號地盤的土地面積約 44,800 平方米（差不多是西九選址面積的六倍）。鑑於西九大樓的建議面積需求僅約 18,000 平方米淨作業樓面面積，就用以興建西九大樓而言，第六號地盤面積實屬過大。況且，如西九大樓與其他設施同設於第六號地盤，司法機構在未得悉其他設施之前，未能評論可否接納有關安排。

急需興建西九大樓

11. 正如關於西九大樓工程計劃的討論文件及資料文件所詳述(分別於 2010 年 4 月及 5 月提交委員會考慮)，有待遷往西九大樓的法庭/審裁處設施現時確實存在種種不足。有見及此，我們急需改善提供的設施，以切合不同的法庭使用者對現今法庭服務的需求，及進一步提升法庭的效率和運作效能。擬建的西九大樓計劃於 2014/15 年度竣工，迫切的情況實不容司法機構延遲落成新法院大樓。

12. 由於第六號地盤早已被指定為高速鐵路的工程區，至 2015 年為止，故此最早要在 2015 年才可用作發展。此外，第六號地盤為“綜合發展區”，任何擬在該土地範圍內進行發展的項目，均須經城市規劃委員會（“城規會”）核准，故此，須考慮為取得城規會核准而須擬備指定技術評估文件所需的時間。

13. 鑑於第六號地盤可供發展工程的時間未能配合，司法機構認為不適宜用該地盤來興建一座需於 2015 年投入運作的法院大樓。

更改土地用途需取得城規會核准

14. 正如規劃署指出，在“西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24”中用西九選址來興建法院大樓一事，是在諮詢有關各方（包括區議會）的意見後，於 2010 年 2

月獲得行政長官批准的。另一方面，第六號地盤亦在同一“分區計劃大綱核准圖”中被指定為“綜合發展區”。

15. 根據現行政策，如擬對已獲批核的土地用途作出任何改變，須向城規會提出充分有力的理據以申請批核。司法機構認為，基於上文第 7 至 13 段所述的情況，沒有任何理由要求城規會批准，將第六號地盤的土地用途由已獲批准的“綜合發展區”改為“政府、機構或社區”用途。

區議會通過的動議

16. 我們知悉，區議會於 2010 年 1 月 12 日的會議上通過一項動議，要求政府當局擱置於第六號地盤發展高密度房屋計劃，改為興建低密度的社區商業綜合設施；並在深水埗區另覓位置興建公共房屋。

17. 司法機構認為此動議屬另一問題，與司法機構無關。

18. 司法機構已獲分配西九選址，而且就各方面而言，包括土地用途、地盤面積、交通方便程度、位置上的策略性優勢及四周環境，西九選址皆適合發展擬建的西九大樓。況且，我們亦已作全面諮詢，向政府當局內部、各機構法庭使用者及法律專業團體徵詢意見，有關各方均不反對在西九選址興建西九大樓的建議。司法機構認為沒有理由放棄現有選址，亦無意申請將部分第六號地盤作興建西九大樓之用。

徵詢意見

19. 請委員閱悉本文件內容。

2010 年 1 月 12 日深水埗區議會就有關第六號地盤發展計劃
討論的會議記錄撮要

(c)深水埗區房屋用地、社區/康樂設施規劃及西北九龍填海區第 6
號地盤「綜合發展區」發展計劃(深水埗區議會文件 01/10)

2. 主席歡迎房屋署、規劃署和康樂及文化事務署(康文署)的代表出席會議。
3. 羅如琨先生介紹文件 01/10 內有關這項發展計劃的目的及背景，以及深水埗區未來十年整體房屋用地的規劃。
4. 黃佩儀女士介紹文件 01/10 內有關區內現有的社區、康樂及文化設施。
5. 何樂素芬女士介紹文件 01/10 內有關 6 號地盤的發展計劃、高架天橋須與高鐵項目融合的地基打樁工程，以及由顧問公司進行的空氣流通評估初步結果。
6. 林家輝先生表示，在本年一月七日立法會議員接見深水埗區議員的會議上，議員曾就 6 號地盤興建公屋的計劃向立法會議員反映兩項意見：(i)深水埗沿海地區高樓大廈林立，須全力保護 6 號地盤這僅餘的通風口；(ii)6 號地盤適合興建中型表演場地，以回應深水埗區議會多年的訴求。另外，他認為高架行人通道樁柱的深度與高鐵隧道的深度應有很大距離，因此高架行人通道的打樁工程應由地鐵公司負責。深水埗區議會可透過地區設施委員會申請撥款，進行高架行人通道的打樁工程。因此並不一定須要房屋委員會(房委會)撥款。
7. 陳偉明先生提出以下意見：(i)規劃署就區內未來十年房屋用地提供的資料並不全面，沒包括石硤尾邨及蘇屋邨，有誤導市民之嫌；(ii)民建聯的立場非常清晰，就是要求擱置 6 號地盤的公屋發展計劃，並在區內另覓位置興建公屋，以落實公屋輪候人士三年上樓的承諾；(iii)要求在 6 號地盤興建社區設施，例如大會堂。
8. 盧永文先生提出以下意見及查詢：(i)深水埗區議會在二零

零九年九月一日的會議上，已清楚表示反對在 6 號地盤興建公屋，政府須反思是否繼續進行計劃；(ii)高架行人通道的興建是否必須與公屋計劃網綁在一起；(iii)支持在區內另覓地方興建公屋，而其他十七區共同承擔落實三年上樓的承諾；(iv)建議在 6 號地盤興建社區配套建設、商業設施，甚至低密度住宅。

9. 沈少雄先生提出以下查詢：(i)區內的社區中心/會堂的使用率已達七成以上，康文署會怎樣提升社區中心/會堂的設施，以配合社區需求；(ii)康文署拒絕深水埗區興建大會堂的要求時，考慮了什麼因素；(iii)由於文件提到「區內所有未發展的用地均已有規劃及指定用途，換地作公屋發展實不可行」，區內是否還有地方興建大會堂；(iv)若 6 號地盤最終不興建公屋，是否還需興建高架行人通道的延展部分。

10. 譚國僑先生認為市民最關心通風及社區設施問題。他提出以下意見及查詢：(i)在規劃標準上，規劃署對於闊 200 米的通風廊有何意見；(ii)文件提出的社區設施並非區內市民所需；(iii)興建大會堂需要多少空間；(iv)對於興建大會堂的訴求，政府為何至今沒有明確回應；(v)若在地盤上先進行高鐵有關工程，日後是否還有空間進行其他建設。

11. 莊志達先生提出以下意見及查詢：(i)由於「綜合發展區」可作住宅及商業用途，規劃署應考慮把土地用途改為「政府／機構／社區設施用地」，才可避免興建公屋；(ii)在文件內看不到區內尚有空置而未有規劃的「政府／機構／社區設施用地」；(iii)全港十八區除深水埗外，是否還有其他區沒有大會堂；(iv)深水埗區內休憩用地的人均標準是否符合標準。

12. 陳鏡秋先生提出以下意見：(i)房屋署在程序上一直有偷步之嫌；(ii)深水埗區已有十四個公共屋邨及六個居屋屋苑，未來還有多個公屋重建項目相繼完成；雖然區議會支持「三年上樓」的承諾，但不應由深水埗區獨力承擔；(iii)希望政府抓緊 6 號地盤這機遇，為本區興建一個大會堂；(iv)文件提及批發市場附近仍有很多「綜合發展區」及「住宅(甲類)」用地，政府可考慮在這些用地興建公屋。

13. 王桂雲女士表示，由接見市民的經驗得知，對公屋及居屋的需求很大，況且政府停建居屋多年，導致對公屋的需求更大。她認為仍有需要在本區興建公屋及居屋，以照顧低收入家庭。

14. 覃德誠先生提出以下意見：(i)在二零零九年九月一日的會議上，他曾和莊志達先生提出臨時動議，表明反對在 6 號地盤興

建任何住宅樓宇；(ii)文件資料不夠詳盡，例如未有說明區內仍未發展的「綜合發展區」及「住宅(甲類)」用地可提供多少個公屋單位；(iii)文件提及《西南九龍分區規劃大綱草圖 S/K20/23》(大綱草圖)的「說明書」指定 6 號地盤須作出租公營房屋發展；他從未聽聞大綱草圖的「說明書」，要求規劃署一次過發放所有資料；(iv)微氣候的研究報告過於簡單。

15. 何樂素芬女士綜合回應如下：

- (i) 建議的高架行人通道將會便利區內居民前往西鐵站。根據規定，設施的興建須由提出工程項目的部門負責。由於房屋署是提出興建公屋的部門，所以高架行人通道將由房屋署負責興建。
- (ii) 根據大綱草圖，6 號地盤從一九九八年開始已規劃為「綜合發展區」地帶；而大綱草圖的「說明書」則指定作出租公營房屋發展。房屋署現正根據這規劃用途發展公屋。
- (iii) 根據港鐵的報告，高鐵隧道的深度約為 30 米。由於本區是填海區，高架行人通道的樁柱需要深至 40 多米，因此有必要與工程一併進行。
- (iv) 顧問公司已透過電腦軟件，為區內多個地點進行測試，結果顯示 6 號地盤的公屋發展計劃對附近屋苑的環境影響輕微。

16. 莫炳超先生綜合回應如下：

- (i) 每區的土地發展已在該區的規劃大綱草圖中列出，而每次大綱草圖刊憲時，規劃署都會把副本交給區議會。大綱草圖上土地的用途具法律效力，除非向城市規劃委員會(城規會)申請，否則不得隨意更改。
- (ii) 深水埗區內空置的住宅用地大部分已有發展計劃，而長沙灣蔬菜批發市場及宏昌工廠大廈/宏昌大廈/臨時家禽批發市場的住宅用地因現有用途未能搬遷，在短期內不能發展，因此只屬長遠發展用途。6 號地盤面積很大，因此在區內不可能找到相同面積的住宅用地交換。況且，任何土地用途修訂也須向城規會提出足夠理據申請。

17. 黃佩儀女士綜合回應如下：

- (i) 興建和營運文娛中心涉及高昂的工程費用及長遠財政承擔。為確保資源得以妥善運用，政府在規劃新設施時，須審慎考慮各項因素，包括全港現有設施及其使用率、有關地區的整體規劃、文化界的意見、社區的整體需求及政府的相關文化政策等。深水埗區內共有 7 個社區中心/會堂可作小型演出之用。政府並已着手改善一些社區會堂的設施作表演活動之用。康文署 13 個演藝場地均歡迎跨區租用，其中葵青劇院及荃灣大會堂均為可提供 900 至 1 400 個座位的大型演藝場地，而從深水埗區乘坐港鐵半小時內便可到達。此外，石硤尾的賽馬會創意藝術中心設有黑盒劇場，可供藝團作小型演出之用。將來西九文化區內亦會提供一系列不同大小和用途的演藝設施。屆時整個西九龍區包括深水埗，將有更多文娛設施供市民享用。
- (ii) 文娛中心的提供並非單以人口決定。根據規劃署的《香港規劃標準與準則》，藝術場地的提供應按需求而定，而是否存在需求則由民政事務局及政府有關部門評估和提供意見。在衡量需求時，會考慮下列因素：(1)現有由公營和私人機構提供的同類及相關藝術場地，以及這類設施的使用率；有關方面應審慎評估擬提供的新藝術設施，以確保其與鄰近地方的現有設施互相協調；(2)藝術政策和其他影響藝術場地需求的政策；(3)藝術組織及其他設施提供者擬定的新藝術場地發展計劃和進度；以及(4)社區團體、藝術界和設施提供者的意見。
- (iii) 因應深水埗區未來的發展，政府會密切注意本區對文化表演場地的需求以及鄰近地區文化設施的使用情況，並會在規劃整體文化設施的過程中審慎考慮上述因素。

18. 張永森先生表示，感到三個政府部門聯手把工程項目「硬上馬」。他提出以下意見：(i)根據立法會文件，「三年上樓」的承諾大致已做到，因此他看不到部門的擔憂；(ii)不應由深水埗區獨力承擔「三年上樓」的政策；(iii)規劃署就區內未來十年房屋用地提供的資料並不全面，沒包括蘇屋邨、石硤尾邨、白田邨、元州邨及富昌邨；(iv)微氣候研究的電腦數據並沒考慮到附近的貨倉、蔬菜批發市場及家禽批發市場將來可能興建的建築物，因此結果未必準確；(v)考慮深水埗區是否應興建大會堂時，不應提升到全港文娛設施的層面來衡量；(vi)不理解為何公屋的興建要與

高架行人通道的興建網綁在一起；(vii)可因應「綜合發展區」的用途而興建社區設施或低密度商業設施，例如商場。

19. 羅錦有先生提出以下意見：(i)希望部門懸崖勒馬；(ii) 6 號地盤興建公屋是規劃失誤，只是官員不肯承認；(iii)希望署長級官員出席區議會解釋這項計劃；(iv)單靠社區會堂的小型節目未必能提高本區居民的文化質素。

20. 譚國僑先生提出以下意見：(i)希望透過討論改善本區的居住情況，以及不希望造成公屋居民和私樓居民對立；(ii)若不興建公屋，最理想是在 6 號地盤興建大會堂；(iii)若不興建公屋而興建私人樓宇或其他建築物，他更擔心會造成屏風效應；(iv)他處理的個案顯示，居民對公屋的需求仍然很大；(v)希望部門認真考慮議員的意見。

21. 何樂素芬女士回應表示，發展項目的公共設施及配套設施可對社區起優化作用。署方已致力改善項目的設計，盡量對周邊環境不產生負面影響。若地盤不能作公屋發展，最可惜的是高架行人通道將不能落實興建；再重新研究其他可行用途，將會拖慢土地資源的運用。

22. 莫炳超先生表示會與有關部門制定 6 號地盤公屋發展的「規劃大綱」，並在下次區議會會議再作諮詢，然後把部門、區議會及市民的意見一併交給城規會考慮。若城規會接納「規劃大綱」，房屋署會根據「規劃大綱」的規範及要求制定「總綱發展藍圖」。

23. 黃佩儀女士重申，深水埗區暫未有土地預留作興建文娛中心的用途，但政府會因應本區的發展，在規劃整體文化設施時審慎考慮(i)本區對文化表演場地的需求；以及(ii)鄰近地區文化設施的使用情況。

24. 張永森先生補充說：(i)希望藉討論，把 6 號地盤運用得最好，以及不希望造成公屋居民和私樓居民對立；(ii)尊重社會有房屋需要，但 6 號地盤並不是最佳選擇；(iii)發展項目的設施未能產生優化作用，最能產生優化作用的是大會堂和低密度發展；(iv)希望規劃署開明地聽取議會的意見。他接著提出一項獲羅錦有先生、盧永文先生、黃鑑權先生，以及林家輝先生和議的臨時動議：「要求擱置西北九龍填海區第 6 號地盤發展高密度房屋計劃，改為興建低密度的社區商業綜合設施，以回應多年地區需要及訴求。並在深水埗區另覓位置興建公共房屋，以落實公屋人士 3 年上樓的承諾。」

25. 莊志達先生提出一項獲梁有方先生和議的修訂動議：把原動議的「社區商業」改為「文化表演場地及康樂休憩」。

26. 張永森先生表示，原動議的「社區」其實已包括「文化表演場地及康樂休憩」的意思。

27. 梁有方先生指出，加上「商業」兩字，無法保證日後地盤的用途，因此他支持莊志達先生的修訂動議。

28. 陳偉明先生提出一項獲鄭泳舜先生和議的修訂動議：把原動議的「商業」兩字刪去。

29. 譚國僑先生提出一項獲梁有方先生和議的修訂動議：「要求修訂西北九龍填海區第 6 號地盤發展高密度房屋計劃，包括興建低密度的社區綜合設施，以回應多年地區需要及訴求。」

30. 陳偉明先生撤回他提出的修訂動議。主席表示接納。

31. 大會就譚國僑先生的修訂動議表決，結果有 7 票支持，15 票反對，1 票棄權。主席宣布修訂動議不獲通過。

32. 大會就莊志達先生的修訂動議表決，結果有 5 票支持，13 票反對，5 票棄權。主席宣布修訂動議不獲通過。

33. 大會就張永森先生的原動議表決，結果有 14 票支持，8 票反對，1 票棄權。主席宣布原動議獲得通過。

34. 主席總結表示，有關在 6 號地盤發展公屋的建議，議員及居民的意見十分清晰，並已在上兩次區議會會議表達了 6 號地盤不作任何房屋發展的要求。是次會議的討論顯示議會的立場並無轉變。他促請各部門慎重考慮議會的意見，日後給予區議會一個滿意的答覆。

**2010 年 6 月 29 日深水埗區議會就有關利用第六號地盤興建
法院大樓討論的逐字記錄**

盧永文議員

因為大家同事都有講, (建公屋)可以揀其他地點。法院那個地點其實可以適合建公屋, 為何又要建法院, 而不將法院放在這裏(六號地盤), 配合大會堂, 配合很多其他公共設施?

羅錦有議員

其實六號地盤, 就社區設施來說, 是一個非常好的環境去建特殊學校, 其中一樣, 包括大會堂、特殊學校甚至之前所講的把法院搬到這裏。

(會議錄音紀錄網址: <http://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/chinese/welcome.htm>)

司法機構政務處擬備

2010 年 7 月

