

1. 會議於二零一八年五月二十五日下午二時三十分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

陳福祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估組)
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
李志成先生

港島區

議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》的申述及意見
(城規會文件第 10425 號)

[此議項以廣東話和英語進行]

3. 主席表示，本會議是就有關薄扶林分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述及意見所舉行的聆聽會續會。委員的利益申報已於二零一八年五月十七日及二零一八年五月二十一日的聆聽會作出，並記錄在有關的會議記錄內。

4. 委員備悉，李啟榮先生、關偉昌先生、符展成先生、袁家達先生、潘永祥博士、張國傑先生、何安誠先生、黎庭康先生、廖凌康先生及余烽立先生因事未能出席本節會議。委員備悉黃仕進教授、侯智恒博士及廖迪生教授並無直接參與有關的公屋項目，而黃煥忠教授所涉利益屬間接性質，因此委員同意他們可留在席上。

5. 秘書報告，申述人(R4336)於二零一八年五月十八日提交了一封信件表示撤回其申述。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，編號 4336 的申述應視為不曾提交。因此，支持編號 R4336 的申述的所有提意見人(C135 至 C146)並無獲邀出席會議。

簡介和提問部分

6. 主席表示已給予申述人及提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下就申述及意見進行聆聽會。

7. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 謝佩強先生 — 高級城市規劃師／港島

房屋署

- 饒菊紅女士 — 總規劃師
- 陳勁剛先生 — 高級規劃師
- 梁炳文先生 — 高級土木工程師
- 鍾錦財先生 — 建築師
- 賴仲賢女士 — 園境師

土木工程拓展署

- 葉偉才先生 — 高級工程師

漁農自然護理署

- 賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)

吳昭榆女士 — 自然護理主任(港島)

奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)

陳兆源教授 — 副董事

賴灼華女士 — 副董事

方家灝先生 — 高級工程師

亞洲生態環境顧問有限公司

許仲康先生 — 高級生態學家

申述人、提意見人及其代表

R 2 0 8 1 — 盧偉章

盧偉章先生 — 申述人

R 2 6 1 2 — Ho Loy

Ho Loy 先生 — 申述人

R 4 2 5 0 — Mandy Sue

R 4 2 5 2 — Gary Cheung

R 4 2 5 6 — 李美麗

R 4 2 5 7 — 張孝榮

R 4 2 5 5 — 張韻琪

張韻琪女士 — 申述人及申述人的代表

R 4 2 8 1 — 梁潔瑩

梁潔瑩女士 — 申述人

陸兆輝先生 — 申述人的代表

R 4 3 1 6 – Mak King Ho

R 4 3 1 7 – Tang Ho Fung

R 4 3 1 8 – Leung Mei Lin

R 4 3 1 9 – Tang Wai Leung

R 4 3 2 9 – Tang Kit Ying

鄧潔瑩女士 — 申述人及申述人的代表

R 4 3 2 8 – 王嘉瑜

王嘉瑜女士 — 申述人

R 4 3 3 1 – Ann McDonald

Ann McDonald 女士 — 申述人

Robert Irvine 先生] 申述人的代表

何玉明女士]

R 4 3 3 2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R 4 3 3 5 – Dai Yee Assets Limited

C 1 3 3 – Fan Chi Sun

C 1 3 4 – Henry Lee

領賢規劃顧問有限公司 —

Ian Brownlee 先生] 申述人的代表及提意見

陳慕然女士] 人的代表

C 7 7 – 杜惠華

杜惠華先生 — 提意見人

C 1 2 9 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 提意見人

8. 主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘進行口頭陳述。在申述人、提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配發言時間完結時，會有計時器提醒申述人、提意見人或其代表。所有出席的申述人、提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問環節，委員可向政府的代表、申述人、提意見人或其代表提問。答問環節後，申述

人、提意見人或其代表會被請離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)聆聽所有口頭陳述後，會閉門商議有關申述及意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席表示這是最後一天的聆聽會，並請規劃署港島規劃專員向委員簡介有關申述／意見，以及提供委員在先前聆聽會所要求的資料。

9. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生借助投影片，並按文件詳載的內容向委員簡介有關申述和意見，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人提出的理由／意見／建議，以及規劃評估和規劃署對有關申述和意見的回應。顧建康先生補充表示，委員在上一次聆聽會要求以下事項的進一步資料：(i)倘只可使用申述用地 A 至 C 作為遷置用地，在單位供應、重建時間表及政府、機構或社區設施供應等方面對華富邨重建的影響；以及(ii)與主要路口現時交通情況比較的交通影響評估結果。房屋署及土木工程拓展署的代表會提供上述資料。

10. 房屋署總規劃師饒菊紅女士回應問題(i)時表示，倘只可以使用申述用地 A 至 C 進行發展，粗略估計華富邨重建可能需要多一期才能完成，而根據蘇屋邨第一期重建的經驗，華富邨的重建時間將會延長約十年，對華富邨居民造成的滋擾和不便亦會相應延長。由於當局需要重新檢視其餘三幅遷置用地的發展參數及技術評估，因此首批居民調遷亦會延遲約一年。未來十年(至二零二七／二八年度)的公屋單位供應將會減少 7 560 個，導致短期至中期的公屋單位供應更加短缺。為了彌補申述用地 D 及 E 所失去的 5 310 個單位，華富邨重建用地的地積比率需要由 7.0 倍增加至 9.0 倍。技術可行性需要重新檢視，而從城市設計的角度而言，由於華富邨重建的原本建築物高度輪廓(主水平基準上 125 米至 190 米)需要大幅提高，因而無法達致梯級式建築物高度輪廓，這個情況極不理想。倘用地 E 被剔除，該幅用地內已規劃的政府、機構或社區設施供應亦會受到影響。由於港鐵南港島線(西段)的推展與華富邨的實際發展和重建計劃，以及華富區的運輸需求的增長息息相關，因此港鐵南港島線(西段)的實施時間表亦會因而延誤。

11. 土木工程拓展署高級工程師葉偉才先生回應問題(ii)時表示，土木工程拓展署已與運輸署確認交通影響評估的研究區內數個主要路口／路段的現有交通情況。運輸署表示，已於二零一七年八月在域多利道／數碼港道的路口安裝了交通感應

器，以便按照交通情況調整燈號時間。其後運輸署再沒有收到有關該路口的交通擠塞投訴。根據交通影響評估的估計，於計及申述用地 A 至 E 的擬議發展後，即使沒有南港島線(西段)，該路口於二零三二年之前都會有足夠的剩餘容車量。關於薄扶林道／域多利道的路口，根據運輸署於二零一七年的調查，主要的交通流量在薄扶林道沿路，該處的車龍通常在一至兩次燈號時段就可以清除(即沒有擠塞)。倘申述用地 A 至 E 的房屋發展在沒有交通改善措施的情況下開展，該交通影響評估預料在早上繁忙時段將會出現輕微的擠塞情況。實施交通影響評估建議的交通改善措施後，該處的交通情況將會大為改善，預期不會出現交通擠塞。至於數碼港道／資訊道的路口，根據運輸署的觀察，由於該處附近有一間學校，因此在早上繁忙時段會出現約 15 分鐘的擠塞情況。據交通影響評估的估計，截至二零三二年該處都不會有任何交通擠塞。一些申述人關注到沙灣徑與資訊道之間的一段數碼港道連接其他道路的容車量問題。運輸署的交通數據和交通影響評估都顯示，截至二零三二年，該處都會有足夠連接其他道路的容車量。至於泊車問題，該五幅房屋用地將會根據《香港規劃標準與準則》提供合共 209 個私家車泊車位，因此只會對域多利道產生極少量的車輛行程。

12. 主席隨即邀請申述人、提意見人及其代表解釋其書面申述／意見。

R 2081 – 盧偉章

13. 盧偉章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在貝沙灣居住，他主要關注交通影響的問題；以及
- (b) 土木工程拓展署的簡介已回應其關注的問題，因此他沒有進一步意見／問題要提出。

R 4250 – Mandy Sue

R 4252 – Gary Cheung

R 4256 – 李美麗

R 4257 – 張孝榮

R 4255 – 張韻琪

14. 張韻琪女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：
- (a) 她在雅緻洋房居住。雅緻洋房由七幢五層高的樓宇組成，有 70 個單位。她多年前說服母親遷至雅緻洋房，原因是該處環境較佳。她現在感到後悔；
 - (b) 當局建議在雅緻洋房前面興建 230 米高的住宅樓宇，但繪圖 H-5 竟沒有顯示雅緻洋房。雅緻洋房將會受到難以忍受的空氣、噪音及其他影響；
 - (c) 根據繪圖 H-6，連接申述用地 E 的擬議新通道距離雅緻洋房只有 40 米。繪圖 H-7 的「預計地盤邊界」甚至伸延至雅緻洋房的圍欄。這明顯違背文件所強調的以人為本方針；
 - (d) 土木工程拓展署的交通影響評估並無反映不時進行的公用設施挖土工程所造成的嚴重擠塞問題，更遑論分區計劃大綱草圖所示的大型房屋項目的建築相關挖土工程；
 - (e) 該區有不少學校，大規模的建築工程將會在一段長達十年的期間對學生造成嚴重影響；
 - (f) 文件只有很少篇幅提及騰空後的華富邨用地的發展。她引述運輸及房屋局常任秘書長於二零一四年發出有關公私營合作發展房屋的新聞稿，並質疑騰空後的華富邨用地將會全部或部分交由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)興建私人住宅，從而為南港島線(西段)提供資金；
 - (g) 把華富邨重建與增加房屋土地供應的任務網綁並不公平，因為此舉會導致置富花園的居民與華富邨的居民產生不必要的對立。原址重建華富邨是一個雙贏方案；
 - (h) 她從一名南區區議員得知，黃竹坑有一塊用地原本是當局考慮作為華富邨重建的遷置用地，但其後有關建議被取消，原因是該用地已撥給香港大學興建

宿舍。她質疑相對於華富邨重建，興建宿舍是否有如此迫切性；

- (i) 她有家人在置富花園和華富邨居住。他們都十分喜歡位於東南面的優美山谷(申述用地 E)，但這個山谷將會被房屋項目破壞。該山谷是區內居民的歇息空間，其土地面積與維多利亞公園相若，但山谷將會連同眾多動物和珍貴樹木一併消失。儘管區內人士進行的研究確認該山谷有珍貴的樹木和動物，亦在山谷舉行了多次生態導賞團，但政府依然認為該塊用地是生態價值低的「綠化地帶」，並建議用以興建公屋。她對此感到很困擾；以及
- (j) 她從文件中發現，數以千計的反對申述書全部被規劃署以一些「樣本」理由回應，為此她感到很失望。雖然她認為未必有用，但她仍出席聆聽會表達其關注。

R 4 3 1 6 – Mak King Ho

R 4 3 1 7 – Tang Ho Fung

R 4 3 1 8 – Leung Mei Lin

R 4 3 1 9 – Tang Wai Leung

R 4 3 2 9 – 鄧潔瑩

15. 鄧潔瑩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她居於華樂徑的富臨軒(接近申述用地 C)，她代表該處的部分居民；
- (b) 她關注申述用地 C 的擬議公屋發展對交通的影響，因為華樂徑十分狹窄，每日早上繁忙時段當學生到啟歷學校上學時都會出現嚴重的交通擠塞。於該塊用地興建一幢 200 米高的住宅樓宇將會導致行人和車輛流量大幅增加。申述用地 C 與 E 之間的接駁行人天橋可能會進一步增加華樂徑的行人流量，令該處出現人多擠迫的情況；以及

- (c) 她亦關注富臨軒所受到的空氣流通影響，並要求該塊用地用作原本已規劃的低層體育館。

R 4 3 3 1 – Ann McDonald

16. 何玉明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 啟歷學校位於華樂徑，現時約有 400 名年齡介乎四歲至十歲的學生以及 100 名教職員，當中有一部分是華富邨的居民；
- (b) 儘管啟歷學校支持華富邨重建，但學校管理層、家長及教職員都關注申述用地 C 的擬議房屋發展對學生／教職員造成的持續建築噪音及嚴重空氣質素影響。倘擬議房屋發展不作出大幅修訂，該學校可能無法運作；
- (c) 土木工程拓展署進行的環境影響評估、排水影響評估、交通影響評估及樹木調查均不全面，而且具選擇性。關於擬議房屋發展的建築工程對附近環境所產生的空氣和噪音影響，當局並無向學校保證有關影響會在可接受的範圍內；
- (d) 雖然政府在過去二十年一直沿華樂徑進行排水改善工程，但學校附近地區的水浸問題仍未解決，因為由薄扶林道流向啟歷學校的地面徑流無法有效排放；
- (e) 申述用地 C 面積細小，位於學校旁邊較高水平的土地上。在暴雨期間會有大量地面徑流流向華樂徑，構成嚴重的水浸風險。建築工程將會導致水浸問題惡化，在惡劣天氣下可能會令學校操場水浸及一片泥濘，危及學生；
- (f) 華樂徑是一條單線行車道，把該塊用地的出入口設於距離學校繁忙的主要入口 10 米內會造成致命意外。根據土木工程拓展署的資料，該塊用地將會有三架挖土機／碎石機運作，而每日會以 40 架次的

運泥車運走碎石。明顯地，當局並無透徹考慮會對學校上學的幼童造成的影響和風險；

- (g) 華樂徑同時是學校的緊急逃生路線，來往的建築車輛將會影響此一重要功能；
 - (h) 申述用地 C 的現有臨時停車場將會重置於超過一哩外的華貴邨及田灣海旁道，而非在學校附近。此舉將會迫使駕駛者在路旁違例停泊，導致更高的交通風險；
 - (i) 啟歷學校亦反對修訂項目 D，理由是空氣和噪音影響。由於該塊用地位於可能會發生山泥傾瀉的山坡上，因此該處的房屋發展可能會對位於其下坡處的學校造成斜坡安全威脅。移除該塊用地的植被將會導致空氣質素下降及增加地面徑流，導致水浸。土木工程拓展署並無考慮申述用地 C 及 D 的建築工程對學生的累積影響；
 - (j) 土木工程拓展署並無訂明打樁的方式，因此倘申述用地 C 及 D 採用傳統的撞擊式打樁方式，將會造成令人難以忍受的噪音污染；
 - (k) 啟歷學校歡迎政府保證在考試期間將會為學校提供無噪音環境。不過，學校的運作是以持續評估為基礎，並非只靠考試，而每個班級的考試時間表亦不盡相同。在噪音和多塵的環境下根本不可能持續評估學生的表現；以及
- (1) 啟歷學校要求城規會審慎考慮學校的情況。

[馮英偉先生在陳述期間離席。]

R 4 3 3 2 – 世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)

17. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 自然基金會並不反對公屋發展本身，但卻從生態的角度關注用地選址的問題；
- (b) 除了石排灣道一帶的人工削土坡外，申述用地 D 長滿天然植被，與四周環境融為一體。自然基金會發現，根據土木工程拓展署的生態調查，該塊用地的調查分界線僅沿石排灣道延伸。自然基金會質疑在沒有評估「綠化地帶」核心區的情況下，該項生態調查是否準確，以及該塊用地的生態狀況仍然未明，不足以支持用途地帶修訂；以及
- (c) 申述用地 E 附近的一條河道發現了一種稀有的壁虎「半葉趾虎」。自然基金會認為該塊用地可能有適合半葉趾虎的生境，但房屋發展將會令該生境消失。

R 4 3 3 5 – Dai Yee Assets Limited

C 1 3 3 – Fan Chi Sun

C 1 3 4 – Henry Lee

18. Ian Brownlee 先生及陳慕然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區的「政府、機構或社區」地帶並無進行系統性檢討。域多利道／數碼港道的路口的「政府、機構或社區」用地(下稱「有關用地」)由申述人擁有，現已空置。該用地並無納入是次分區計劃大綱圖修訂工作，只因其屬私人擁有；
- (b) 有關用地於二零零零年獲批准進行長者房屋發展。申述人於二零零零年申請換地，但至今仍未完成。申述人現時就地政總署的地價評估提出上訴。倘獲批准的長者房屋項目無法展開，有關用地應獲准發展其他適當用途，例如私人住宅；

- (c) 申述用地 A、C 及 E 適合進行房屋發展，並由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。有關用地位於這些用地附近，亦應按相同原則改劃為「住宅(甲類)」地帶。此舉符合《二零一四年施政報告》中檢討「政府、機構或社區」地帶作住宅用途的政策；
- (d) 獲批准的長者房屋的住用地積比率為 5.0 倍，為 60 歲或以上的長者提供約 300 個單位，而非住用地積比率則為 1.64 倍，提供附屬康樂、健康、護理及社區設施。由於申請人可隨時放棄有關批准，因此文件第 6.3.44 段並不適用，該段指有需要維持目前的「政府、機構或社區」地帶，以確保申請人會履行規劃申請的規劃許可附帶條件。條例亦沒有任何機制確保獲批准的第 16 條申請的落實，或防止改劃按第 16 條取得批准的用地；以及
- (e) 申述人的建議有助及早供應土地和單位以應付社會需求，而已獲批准的第 16 條申請的技術評估已顯示這不會造成嚴重的社會或環境影響。建議有關用地改劃為「住宅(甲類)2」地帶，可為市場在決定房屋發展的類別方面提供彈性。此舉符合《二零一七年施政報告》中善用現有房屋土地以應付家庭房屋需求的政策。

C 129 – Mary Mulvihill

19. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 華富邨的現有居民將會遷至五幅不同的遷置用地，當中有部分用地並無配套設施，特別是申述用地 D 位置偏遠，與社區的其他部分分隔，居民使用配套設施極不方便，更遑論參與社區事宜；
- (b) 申述用地 D 是一塊完整的「綠化地帶」，與毗鄰的香港仔郊野公園互相連接，並非位於已建設區的邊緣。該塊用地的生態和交通影響一直被淡化，當局並無足夠理據改劃其用途地帶；

- (c) 申述用地 C 將會對學校及該處整個「政府、機構或社區」帶造成負面影響，但僅能提供約 360 個遠離其他住宅發展的單位。申述用地 C 可用作興建長者房屋，此舉將更符合施政報告的政策；
- (d) 交通影響評估並無考慮東大嶼都會的交通；
- (e) 現時並無全面的圖則顯示南港島線(西段)與該社區融合的情況；
- (f) 儘管政府強調公眾諮詢，當局卻沒有諮詢華富邨內的基督教華富邨潮人生命堂的意見；
- (g) 政府並無提出任何令人信服的理由，解釋為何華富邨無法如白田邨一樣分階段重建；
- (h) 分區計劃大綱草圖缺乏事實支持。根據最近的法庭判決，城規會須作出充分的查究，根據事實檢視每份圖則。
- (i) 她質疑騰空後的華富邨用地最終將會由港鐵公司進行物業發展；以及
- (j) 她亦十分認同申述人(R4255)指出席聆聽會毫無作用的感言，但她仍會繼續出席聆聽會，務求鼓勵其他人參與社區事務，推動制度改變。

[黃煥忠教授在陳述期間離席。]

20. 由於政府的代表、申述人、提意見人及其代表已完成陳述，會議進入答問環節。委員將會提問，而主席會請政府代表、申述人、提意見人或其代表回答。不應把答問環節視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

華富邨重建

21. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 可否在沒有任何遷置用地的情況下重建華富邨；
- (b) 闡述重建華富邨重建的計劃，包括(i)倘申述用地 A 至 E 全部可供香港房屋委員會(下稱「房委會」)使用；以及(ii)倘只有申述用地 A 至 C 可供房委會用作遷置用地，則重置所有華富邨居民及完成華富邨重建所需的時間為何；
- (c) 局部重建華富邨是否可能／是否可取，以及可否縮短重建計劃。如否，原因為何；
- (d) 華富邨的學校及商業中心可否用作遷置用地以供居民調遷之用；
- (e) 騰空後的華富邨用地的設計及建築物高度為何，以及會否全部重建為公屋；
- (f) 華富社區在重建後將會分拆為五／六個較細的社區。有否任何規劃／設計措施可把這些細社區整合；以及
- (g) 倘無需提供更多單位以應付房屋目標，可否縮減重建計劃。

22. 饒菊紅女士作出回應，要點如下：

- (a) 公屋重建一向都甚為困難，因為需要物色一塊空置土地興建第一幢遷置樓宇才能展開重建過程。遷置資源越多，重建的期數就越少，對居民的滋擾也會較少。用地的使用及整體布局規劃亦會有所改善；
- (b) 在眾多可提供額外公屋單位應付政府公屋單位供應目標的項目之中，華富邨重建只是其中之一。就華

富邨重建而言，對單位供應目標的影響源於有關計劃及遷置用地的數量；

- (c) 大型公共屋邨重建過程漫長，涉及多個階段的工程，包括居民調遷、拆卸／地盤平整、基礎設施及道路工程，以及為新房屋單位進行打樁和建築工程。以最近的蘇屋邨重建計劃第一期為例，由調遷居民至新單位落成需時約九年；
- (d) 五幅遷置用地尚差少許才足以安置所有華富邨居民。粗略估計華富邨重建第一期(即發展遷置用地)需要九年才能完成。倘申述用地 A 至 E 全部用作遷置用地，於華富邨重建第一期完成後，就應該有足夠的遷置資源以調遷所有華富邨居民。第二期(即重建騰空後的華富邨用地)另需約九年時間。總而言之，調遷華富邨所有居民需要約九年的時間，而華富邨重建需要約十八年才能完成；
- (e) 倘只有申述用地 A 至 C 可用作遷置用地，就需要額外約一年時間重新審視申述用地 A 至 C 的發展參數，並需要進行相關的技術研究。因此，華富邨重建第一期將需要約十年時間完成。華富邨重建第二期亦需要用作調遷餘下的居民，另需九年才能完成。餘下的華富邨用地的重建(即第三期)亦需要約九年才完成。總而言之，調遷華富邨所有居民需要約 19 年，以及另需九年進行額外的第一期，即合共需要約 28 年才能完成華富邨重建；
- (f) 當局確曾考慮原址重建的方法。不過，華富邨發展完備，有邨內道路，各幢樓宇在結構上互連，無法單獨清拆。清拆後的地塊呈長條或不規則形狀，將會削弱土地的有效布局和妥善使用。鑑於種種限制，華富邨的整體布局需要重新規劃，全面提升各種設施，包括道路的設計布局；
- (g) 華富邨的範圍內現時並無學校。儘管有公眾人士要求使用華富邨附近的學校作為重建的遷置用地，但

有關建議並不可行，因為教育局已表明該些學校現時正在運作；

- (h) 儘管華富邨用地的詳細規劃尚未制訂，但其中一項規劃原則是在重建過程中保持有足夠的零售等配套設施；
- (i) 運輸及房屋局局長曾公開承諾，騰空後的華富邨用地只會重建作公屋；
- (j) 並非全部五幅遷置用地都會在同一時間供房屋署使用，特別是需要進行大規模地盤平整工程的申述用地 D 及 E。房屋署將會在用地可供使用後盡快展開建築工程。現時第一批遷置單位的目標完成日期是二零二五年；
- (k) 由於遷置用地位於五個地點，因此該五幅用地其中一項主要的規劃目的是在初步設計階段加強五幅遷置用地之間的連接。當局會適當地考慮所發表的意見，在詳細設計階段進一步優化遷置用地的設計；以及
- (l) 一名提意見人所提述的白田邨具有特殊背景。白田邨曾於九十年代進行局部重建，因此屋邨夾雜新式和舊式的樓宇。舊式的住宅樓宇只能在小型地塊上原址重建。

[主席於下午五時十分離席。副主席接手主持會議。]

申述用地 D 及 E 的生態價值

23. 副主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 申述用地 D 內是否香港仔郊野公園的一部分；
- (b) 由於申述用地 D 的生態調查僅覆蓋石排灣道一帶的周邊地區，該調查的結果能否準確反映該塊用地的生態價值；

- (c) 申述用地 D 有否任何廣東紫薇；
- (d) 申述用地 E 附近發現的半葉趾虎標本是否香港浸會大學(下稱「浸大」)發現的新品種香港半葉趾虎；
- (e) 香港半葉趾虎是否香港獨有的物種；以及政府有否關於這個品種的族群資料；
- (f) 香港半葉趾虎是否只在下游地區發現；
- (g) 是否可以肯定申述用地 D 及 E 的房屋發展不會對香港半葉趾虎的生境造成負面影響；
- (h) 在申述用地 E 進行建築工程期間，可否實施任何緩解措施以保護香港半葉趾虎；以及
- (i) 在申述用地 D 的建築工程展開前，會否就該用地進行基線生態調查。

24. 顧建康先生回應表示，申述用地 D 並不屬於任何郊野公園。申述用地 D 距離薄扶林郊野公園約 400 米及距離香港仔郊野公園約 1 100 米。該塊用地的南部由香港仔分區計劃大綱圖的覆蓋範圍剔除，並納入薄扶林分區計劃大綱圖，以便委員能全面了解擬議公屋發展的土地用途地帶修訂。

25. 葉偉才先生表示，土木工程拓展署已在可行性研究中對該五幅房屋用地進行生態調查。土木工程拓展署的顧問可進入申述用地 A、B、C 及 E 的核心區進行調查，但他們無法進入申述用地 D 的核心區，因為該處植被過於濃密。他們因而在用地的周邊位置進行觀察。漁護署認為調查方法和結果均可以接受。在展開建築工程前，土木工程拓展署將會就有關用地的半葉趾虎進行基線生態調查。

26. 漁護署的賀貞意女士補充下列要點：

- (a) 進行生態調查時經常會遇到地點難以進入的問題。倘進行研究的地點有部分無法進入，生態顧問會利用從文獻研究、航攝照片及地盤調查所取得的資

料，對有關地點的生態價值作出合理的評估。這是常用的方法，而漁護署認為有關調查方法可以接受；

- (b) 根據土木工程拓展署的顧問所提交的生態調查報告，申述用地 D 被評為具有中等生態價值，有一些具保育價值的品種記錄。漁護署認同有關調查的結果，並認為顧問並無低估該幅用地的生態價值；
- (c) 申述用地 D 內並無廣東紫薇；
- (d) 土木工程拓展署的顧問於二零一六年八月在申述用地 E 附近首次發現一隻半葉趾虎。該品種體型細小，居於樹皮間，因此難以在實地偵查。現時有關這種稀有品種的文獻／資料甚少，比較近期的是浸大發表的一篇文章，內容關於香港發現的一種新品種的壁虎「香港半葉趾虎」。香港半葉趾虎是香港獨有的壁虎品種，而目前只有四個地點有牠們的出沒記錄，包括香港仔(南風道「具特殊科學價值地點」附近)、蒲台島、薄扶林以及部分記載其於石鼓洲出沒的歷史記錄；
- (e) 漁護署曾諮詢浸大研究這個品種的學者的意見，並確認申述用地 E 附近發現的標本應該是新品種「香港半葉趾虎」。自從於雞籠灣發現這個品種後，土木工程拓展署及漁護署在該區進行了大規模的生態調查，但只能在香港半葉趾虎先前被發現的原本地點四周地區找到成年半葉趾虎及壁虎蛋。基於香港半葉趾虎的重要性，原本的擬議房屋用地的面積被大幅削減，並分為南北兩塊用地，南面的用地已移向南面較遠處(即申述用地 D)。這些是當局認可保育香港半葉趾虎的核心生境的唯一有效緩解措施。從生態的角度而言，利用自然林地進行發展並非理想的做法，但相關部門已極力保護這種稀有品種。漁護署認為當局已致力保護大片「綠化地帶」以保育這個品種；以及

- (f) 與申述地點 D 及 E 之間的河道不同，申述用地 D 的河道屬於季節性河道，水流不多。

27. 副主席詢問陳頌鳴先生(R4332)，在展開建築工程前進行額外的生態調查能否回應自然基金會的關注。陳頌鳴先生回應表示，屆時這樣做已太遲，因為當局已同意土地用途地帶修訂，將會造成無法逆轉的生態破壞。由於申述用地 D 的生態價值無法在現階段得到確定，當局應採取預防性原則，而該塊用地不應改劃作發展公屋用途。同樣地，申述用地 E 亦擁有與香港半葉趾虎的生境類似的環境，因此應維持原本的「綠化地帶」區劃。

28. 賀貞意女士回應時重申，申述用地 D 被土木工程拓展署的顧問評為具有中等生態價值，並無削弱其生態價值。關於申述用地 E，雖然當局就香港半葉趾虎在該區進行密集的調查，但只能於原本的發現地點找到其蹤影，而申述用地並無任何發現。她認為不應單憑該塊用地可能會提供合適的生境但缺乏實質發現的情況下，便假設該塊用地內有香港半葉趾虎出沒。

對啟歷學校的影響

29. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 關於啟歷學校關注的水浸問題，現時有否任何該區排水情況的初步評估；
- (b) 該區的雨水排放設施的設計容量；以及
- (c) 將會落實哪些緩解措施以回應啟歷學校對施工階段的噪音和沙塵的關注。

30. 葉偉才先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於石排灣道沿路設有中央分隔欄，因此來自申述用地 D 及 E 的徑流不會流到啟歷學校。石排灣道一帶的地面徑流會因為道路的斜度較大而流向香港仔的方向。沿路的路壘通常會較行車線高出 100 至 200 毫米，因此只有毗鄰啟歷學校的行人路的徑流

有機會流到學校。只要在施工期間改變行人路的斜度(如有需要)，令徑流倒流返回行車線，就能輕易解決這個問題；

- (b) 啟歷學校現時位於主水平基準上 54.9 米的用地上，較申述用地 C 為低。學校與該塊用地之間現時有一幅狀況欠佳的邊界牆，因此不能排除在暴雨期間地面徑流流向學校的可能性。不過，申述用地 C 將會進行地盤平整工程，令其高度降至主水平基準上 53 米，低於啟歷學校用地的水平。當局亦會在該塊用地四周為擬議房屋發展興建新的邊界牆及排水渠；
- (c) 申述用地 C 的雨水排放設施的設計能應付 50 個設計年一遇的洪水。房屋發展的排水影響評估會在詳細設計階段進行，並會於建築工程展開前提交予渠務署審批；以及
- (d) 當局會要求承建商使用噪音較少的機械、經常在地盤灑水以及覆蓋等待運送的物料／廢物，以減少噪音及沙塵影響。這些都是香港的建築地盤常用的緩解措施，亦為環境保護署(下稱「環保署」)所接納。在早上學童上學及下午放學時，建築車輛會避免進出申述用地 C。挖土機在整個建築期間通常只需要進出建築地盤一次，並非如申述人所稱需要每日進出。

31. 饒菊紅女士補充說，由於附近有學校，因此在建築期間將會實施噪音緩解措施。房屋署將會與學校聯繫，以及指示承建商盡量避免在考試期間進行高噪音工程。當局亦會建議承建商避免在同一地點同時進行多項高噪音工程。

32. 儘管土木工程拓展署及房屋署已作出解釋，Ann McDonald 女士(R4331)仍認為，在擬議房屋發展進行建築工程期間，確會有山泥從申述用地 C 傾瀉至啟歷學校的風險，可能會影響啟歷學校。她指出學校位於地勢較石排灣道及申述用地 C 為低的盆地內，而學校在暴雨期間經常受到水浸所影響。該區現有的排水設施並無足夠容量應付暴雨情況。

對雅緻洋房的影響

33. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申述用地 E 與雅緻洋房之間的距離為何；以及落成後的房屋發展在建築物高度及發展密度方面對雅緻洋房有何影響；
- (b) 繪圖 H-7 所顯示的項目地盤界線毗鄰雅緻洋房，是否表示界線內的所有土地將會進行發展；
- (c) 當局有否考慮在申述用地 E 南面較遠處的石排灣道／華富道路口設置一條連接隧道，以盡量減少對雅緻洋房的影響；
- (d) 會否在申述用地 E 的通道沿途設置隔音屏障，以舒緩對雅緻洋房的噪音影響；以及
- (e) 有否任何顯示對雅緻洋房的視覺影響的電腦合成照片。

34. 饒菊紅女士回應表示，該五幅遷置用地及華富邨重建的整體城市設計概念是由海旁向山邊遞升的梯級式高度輪廓。華富邨重建位於較低水平的平台上，其初步的最高建築物高度介乎主水平基準上 125 米至 190 米。申述用地 A、B、D 及 E 均位於較高水平的平台，其最高建築物高度介乎主水平基準上 200 米至 230 米，而申述用地 C 的最高建築物高度則會較低，為主水平基準上 170 米。

35. 顧建康先生借助文件的繪圖 H-11 表示，雅緻洋房距離申述用地 E 的擬議住宅樓宇的西面超過 100 米。根據都會規劃小組委員會文件第 5/17 號的繪圖 13d 的電腦合成照片，向海邊望去最接近雅緻洋房的房屋發展位於申述用地 C (距離約 200 米)。申述用地 E 的擬議住宅樓宇之間會設有多條通風廊，亦可以為雅緻洋房提供視覺調劑。

36. 葉偉才先生補充下列要點：

- (a) 雖然申述用地 E 的擬議通道與雅緻洋房之間的該塊土地位於項目地盤範圍內，但當局不會進行發展或清除用地的所有植物。該塊土地是一塊長滿植物的斜坡，可能需要進行斜坡改善工程，而倘有需要，當局將會進一步評估工程的範圍，因此該部分範圍被納入項目地盤範圍內；
- (b) 擬議通道在圖則上距離雅緻洋房約 40 米。不過，該條通道實際上位於雅緻洋房之下約 30 米。換言之，該條通道將會被現時斜坡的樹木遮擋，而雅緻洋房的居民應該不會看到。斜坡及其上面的樹木亦有助阻隔交通噪音；
- (c) 申述用地 E 的地勢高低有很大的差異，但道路設計有最高 8% 的垂直斜度限制。考慮到該塊用地內有電纜隧道以及石排灣道／華富道路口附近有另一條電纜隧道，擬議的隧道方案並不可行。另外，住宅樓宇的地基將會嚴重受到擬議隧道的限制；以及
- (d) 倘採用隧道方案，挖出的泥石會較原本多三至四倍，大幅增加道路交通的負荷。

申述編號 R4335 的用地

37. 一名委員希望知道申述編號 R4335 用地的背景，特別是為何已批准的發展在過去 18 年沒有落實；是否由於地價或程序問題；一旦落實，獲批准的長者房屋發展會收取多少租金；申述人實際上是否向政府提供其土地興建公屋；以及透過提交規劃申請進行申述人建議的住宅發展是否更加合適。

38. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 申述編號 R4335 用地在分區計劃大綱草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。申請人就長者房屋發展提出的第 16 條申請於二零零零年獲都會規劃小組委員會批准；

- (b) 行政長官會同行政會議同意局部撤銷薄扶林延期履行權，以方便展開獲批准的長者房屋發展；
- (c) 申請人重新就長者房屋發展連同修訂發展方案提交第 16 條申請，並於二零零四年獲都會規劃小組委員會批准，規劃許可的有效期於二零零八年獲規劃署署長根據城規會授予的權力批准延長。核准方案的輕微修訂其後於二零一零年及二零一一年獲批准；
- (d) 規劃許可的附帶條件尚未完全履行；
- (e) 申述人提交的建築圖則最初於二零一一年九月獲批准，而有關發展被視為已經展開；
- (f) 申述人向地政總署申請換地，最終於二零一六年獲地區地政會議批准；以及
- (g) 申述人於二零一八年就地價提出上訴。

39. Ian Brownlee 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人不是提供土地給政府；
- (b) 長者房屋發展所收取的租金會視乎土地補價及市場情況而定，現時未能確定；
- (c) 地政總署用了超過 10 年時間才批准換地申請，因為這是首宗同類個案；
- (d) 地契限制單位必須租予 60 歲以上的人士，但由於土地補價太高，長者房屋發展並非有利可圖；以及
- (e) 因此，申述人希望藉此機會要求城規會把該塊用地改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以便可靈活提供多種房屋類型。

文物保育

40. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 要求房屋署解釋為何項目地盤範圍內有多個文物地點，但極少提及關於保育這些文物地點的措施；
- (b) 有否任何方便公眾人士參觀這些文物地點的安排；以及
- (c) 申述用地 E 的通道可否重置於遠離文物地點編號 N1 的地點。

41. 饒菊紅女士回應說，該五幅房屋用地內並無任何文物歷史建築。

42. 葉偉才先生補充下列要點：

- (a) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)已確定在申述用地 E 的擬議通道附近有多個舊牛奶公司的構築物；
- (b) 該條通道的擬議走線是根據地底的電纜隧道及斜坡上的重要樹木而劃定，因此導致其走線靠近文物地點編號 N1 的台階。儘管如此，在該處的舊牛奶公司構築物位於該條通道的西北面較遠處，地點高度水平亦不相同；以及
- (c) 土木工程拓展署將會在該條通道的詳細設計階段為文物用地編號 N1 進行文物影響評估，而文物地點編號 N1 的台階將會在道路工程展開前進行鞏固。

43. 顧建康先生表示，雖然古蹟辦已為這些文物構築物評級，但現時這些文物構築物未有日後的特別用途。他從申述人的陳述中得悉有私人導賞團安排參觀這些構築物。

交通

44. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 為何交通影響評估顯示完全不會出現交通擠塞，並無反映申述人所經歷的實際交通擠塞情況；
- (b) 通往申述用地 D 及 E 的通道在結構上是否穩固；以及
- (c) 通往申述用地 E 的通道佔用大量空間，為何並未顯示於分區計劃大綱草圖上。

45. 葉偉才先生回應時補充下列要點：

- (a) 交通影響評估的交通數據是以小時為基準而收集，而申述人可能只是在繁忙時段遇到五至十分鐘的交通擠塞情景；
- (b) 土木工程拓展署的顧問建議擴闊石排灣道以便通往申述用地 D，而運輸署已同意該條通道的設計；以及
- (c) 土木工程拓展署已向香港電燈有限公司取得位於連接申述用地 E 的擬議通道地底的電纜的走線，並確定該條通道與電纜隧道之間有足夠的相距空間。當局會設計合適的鋪蓋構築物以支撐該條通道。

46. 顧建康先生表示，連接申述用地 E 的通道是該房屋發展的一個組成部分，因此即使該條道路並未於分區計劃大綱草圖上顯示，土木工程拓展署進行的技術評估亦已考慮其影響。該條通道需要根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲，當中訂有法定程序處理所收到的反對意見。在獲行政長官會同行政會議授權進行後，該條通道會被視作根據條例(條例第 13A 條)獲得批准。

施工次序

47. 一名委員認為，倘若該五幅用地的工程及基礎設施工程採用合適的施工次序，將可減少對公眾的干擾，並希望政府解釋任何相關的措施。

48. 葉偉才先生作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署及房屋署會確保其職權範圍內的地盤平整、建築物及基礎設施工程採用最佳的施工程序；
- (b) 額外挖出而需要處置的泥土將會在每日不同時段分批運離地盤，以期盡量減少對道路交通的負荷；以及
- (c) 當局會要求承建商編訂基礎設施工程的時間表，避免該區同一時間有多段路段被關閉。

[張孝威先生、何立基先生、侯智恒博士、李國祥醫生、伍穎梅女士及郭烈東先生於答問環節期間離席。]

49. 由於委員再無問題要提出，副主席表示答問環節已經完成。副主席多謝申述人、提意見人、其代表及政府的代表／顧問出席聆聽會。副主席表示，城規會將會就有關申述／意見進行閉門商議，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。他們全部於此時離席。

50. 副主席表示，會另訂日期進行商議部分。

51. 會議於下午六時二十分休會。