

二零一八年六月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1173 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

張孝威先生

何立基先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張偉雄先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張國輝先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

秘書

胡潔貞女士

因事缺席者

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

符展成先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

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

廖迪生教授

伍穎梅女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

1. 會議於二零一八年六月二十二日下午二時四十分恢復進行。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年五月十七日、二零一八年五月二十一日及二零一八年五月二十五日第 1173 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年五月十七日、二零一八年五月二十一日及二零一八年五月二十五日第 1173 次會議記錄記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

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 (城市規劃委員會文件第 10425 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

3. 秘書說已於聆聽會上匯報委員所申報的利益，並記錄在二零一八年五月十七日、二零一八年五月二十一日及二零一八年五月二十五日會議的相關會議記錄內。其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。委員備悉，黃仕進教授、符展成先生、廖凌康先生、何安誠先生、潘永祥博士、張國傑先生、黎庭康先生、廖迪生教授、李啟榮先生及關偉昌先生因事未能出席會議。會議亦備悉，侯智恒博士、余烽立先生和袁家達先生所涉及的利益屬間接性質，因為他們並沒有參與公營房屋發展項目，或與申述人／提意見人就其申述書／意見書進行討論，而黃煥忠教授親戚的物業並非直接望向申述地點，會議同意他們可留在席上。

4. 秘書報告，城規會收到南盈物業管理有限公司(下稱「南盈公司」)一封日期為二零一八年五月二十八日的來信。南盈公

司重申其對諮詢不足，以及改劃建議對交通、環境及生態造成的負面影響表示關注。南盈公司表示，政府的代表未於二零一八年五月二十一日的聆聽會上回應他們關注的事宜。會議備悉，南盈公司在信中表示的關注，與其在申述書所提出的關注相若，而在二零一八年五月二十一日聆聽會中所作的口頭申述亦涵蓋這關注事宜。由於城規會在法定公布期後才收到該信，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條的規定，該信應視為不曾提交。

5. 主席說，城規會為考慮關於《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》的申述和意見，在二零一八年五月十七日、二零一八年五月二十一日及二零一八年五月二十五日舉行聆聽會。各聆聽會的錄影記錄已在二零一八年六月四日送交各委員，相關的會議記錄草擬本亦已在二零一八年六月十九日送交各委員。就所提出的意見及討論的事宜，委員應參閱相關的城規會文件及會議記錄。

6. 秘書說，對薄扶林分區計劃大綱草圖所作的修訂關乎改劃五幅用地的用途以作公營房屋發展，而該五幅用地會作為房屋遷置用地以便重建華富邨。五幅用地可提供合共約 8 900 個單位。華富邨重建後，除了可提供其現時的 9 100 個單位數目外，另可額外提供約 3 000 個單位。有關的薄扶林分區計劃大綱草圖在二零一七年九月十五日根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲，以供公眾提出意見。在向公眾展示的法定展示期間，城規會共收到 4 334 份有效申述書及 134 份有效意見書，當中的 1 257 份申述書支持所有修訂項目；1 份申述書部分支持該等修訂；3 075 份申述書反對該等修訂；1 份申述書就分區計劃大綱圖提出意見。

7. 秘書借助投影片，複述申述人及提意見人以書面提交及口頭陳述的申述和意見重點，以及相關政府部門的回應，現撮述如下：

表示支持的申述和意見

- (a) 支持把位於薄扶林的五幅用地改劃作公營房屋發展用途，因為可方便進行華富邨重建，由於該屋邨的樓宇狀況已老化，應加快重建步伐。當局應提供足

夠的政府、機構或社區設施及公共交通設施，亦應改善五幅申述用地之間的行人接駁設施。城規會備悉表示支持的意見；

表示反對的申述和意見

對五幅申述用地的需要

- (b) 沒有理據證明有需要改劃五幅申述用地，而當局應分階段原址重建華富邨。五幅申述用地在地理上是互相分隔的，並非發展公營房屋的理想地點。當局應考慮以其他替代用地發展公營房屋，以配合華富邨重建計劃；

政府的回應

- (c) 政府一直採取多管齊下的策略，增加短、中和長期的土地供應，而該五幅申述用地包括在因應增加土地的目的而選定的土地之中。該五幅用地均須用作遷置房屋資源，以加快華富邨的重建，並可於華富邨騰出空間，供日後興建港鐵南港島線(西段)華富站之用。若該五幅用地非全部可供使用，預計華富邨的重建會延遲十年。五幅申述用地會設有行人天橋及地面行人通道，以加強五幅申述用地之間的連接。部分申述人建議的替代用地，不是由私人擁有，便是正被使用、有待進行土地用途檢討或已獲當局承諾作其他發展，因此短期內該等用地均不可供發展之用；

發展規模及建築物設計

- (d) 區內發展密度增加，人口上升，會對薄扶林造成不良影響。建築物高度輪廓不符合《香港規劃標準與準則》的規定，尤其是用地 D 的擬議公營房屋發展的規模，會為石排灣道以北地區的發展立下不良先例，而把用地 E 的最高建築物高度訂為主水平基準上 230 米，與附近雅緻洋房低矮的建築物並不協調；

政府的回應

- (e) 當局已盡量善用五幅申述用地的發展密度，以達至局部撤銷「薄扶林延期履行權」後可提供 11 900 個房屋單位的目標。擬議發展的平均住用地積比率約為 7 倍，與位於周邊的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶內住宅發展項目的發展密度互相協調。用地 D 及 E 的地盤布局已作修訂，以免影響生態價值高的地方，而減低發展密度難免會影響當局達至房屋供應的目標。擬議公營房屋發展已考慮《香港規劃標準與準則》所載的城市設計概念；經考慮區內現有建築物的高度輪廓後，已建議採取梯級式的建築物高度輪廓設計，從海濱向山丘拾級而上。當局會在詳細建築物設計階段擬訂其他有關建築物設計的詳情，亦會擬備規劃大綱，為擬議公營房屋發展提供指引；

視覺及空氣流通方面

- (f) 擬議公營房屋發展會對附近地方的視覺、空氣流通及採光造成不良影響。相關視覺影響評估並不準確，以及不能證明對視覺方面的實際影響。擬議公營房屋發展會在域多利道沿路一帶形成屏風和峽谷效應。有關的定質空氣流通評估不足以支持分區計劃大綱圖的修訂建議；

政府的回應

- (g) 當局已按相關指引及技術通告的要求進行了視覺影響評估和空氣流通評估。如為保護私人享有的景觀而沒有衡量其他相關考慮因素，因而窒礙能為社區帶來更廣泛利益的發展機會，是不切實際的。當局建議在該區闢設闊度最少為 20 米至 30 米的風道，並於研究擬議公營房屋發展的建築物設計時考慮其他因素，包括用地 E 的樓宇布局情況及平台高度，以紓緩可能造成的空氣流通影響。房屋署會在詳細建築物設計階段進行定量空氣流通評估，並落實緩

解措施，以減少對附近地方造成視覺和空氣流通的不良影響(如有的話)；

交通及運輸方面

- (h) 相關交通影響評估不夠全面，因為沒有計及華富邨重建項目。擬議的道路擴闊工程和路口改善工程不能解決因擬議公營房屋發展項目而導致交通擠塞情況惡化的問題。該五幅申述用地之間沒有全面的行人連接系統，尤其對於位置遍遠的用地 D 而言。施工階段的建築工程車輛亦會對區內學生構成道路安全威脅。現有巴士／綠色專線小巴車站／總站及臨時停車場會受擬議公營房屋發展所影響。港鐵南港島線(西段)與華富邨重建應同步展開；

政府的回應

- (i) 當局已考慮最新的規劃數據及交通調查，並根據《運輸策劃及設計手冊》進行交通影響評估。實施道路改善措施／緩解措施後，道路及運輸系統將足以應付擬議房屋發展所帶來的交通需要，以及容納相關建築工程車輛的交通。由於五幅申述用地是用以調遷現有華富邨居民的遷置用地，因此擬議發展不會帶來新增人口。當局會提供行人設施連接各申述用地，亦會於適當時候就華富邨重建進行個別的交通影響評估；
- (j) 南港島線(西段)的施工安排須視乎五幅申述用地的公營房屋發展及華富邨重建的實際運輸需求增長而定。運輸及房屋局(下稱「運房局」)有意在今年內邀請港鐵公司就南港島線(西段)方案提交建議書。房委會會諮詢持份者的意見，並按照《香港規劃標準與準則》的規定提供相關泊車設施。此外，也建議在用地 E 闢設一個公眾停車場，為私家車、旅遊車、輕型貨車及電單車提供合共約 230 個泊車位；

生態、景觀及環境方面

- (k) 約有 5 300 棵成齡樹會被砍掉，而補種的樹木可能不及此數。擬議發展對一些天然河溪和野生動物(包括小棘蛙及香港半葉趾虎)的生境會有不良影響。把具保育價值的受影響物種移植或遷移至其他地點或許並不可行。申述用地 D 的生態狀況未能確定，原因是當局沒有在該用地進行實地調查。此外，工程施工期間會發出噪音和造成空氣污染，對用地 C 附近啟歷學校學生的健康構成威脅；

政府的回應

- (l) 土木工程拓展署進行了詳盡的樹木調查，結果發現五幅申述用地內並沒有古樹名木。當局會按政府的相關指引進行補償種植。用地 D 及 E 的範圍已作出修訂，縮減了地盤面積，故可減低對「綠化地帶」內生態易受影響的地方(包括次生樹林、灌木林和半天然水道)的影響；
- (m) 在用地 D 的東北面建造長約 250 米可保護生態的「綠色河道」，以緩解失去用地 E 的天然河道的影響。在五幅申述用地邊界起計 500 米範圍內已選定約 6.5 公頃的土地作為樹林補償地區。土木工程拓展署在工程展開前，會就用地 D 進行生態基線資料調查。房屋署將在建築物設計階段進行更為詳細的環境評估，以確保有關發展符合相關法例和《香港規劃標準與準則》的規定。在施工前，當局在技術可行的情況下，會把具保育價值的受影響物種遷移或移植至合適的生境；

文化遺產方面

- (n) 擬議發展會對舊牛奶公司相關的具考古研究價值地點和歷史構築物造成不良影響；

政府的回應

- (o) 五幅申述用地內或其附近並沒有具考古研究價值的地點、法定古蹟或暫定古蹟。雖然在通往用地 E 的擬建道路附近有一個三級歷史構築物，但該構築物與擬建道路的地面高度不同，因此該構築物不會受影響。儘管如此，土木工程拓展署會為獲評級的構築物進行文物影響評估，並會視乎適當情況實施建議的緩解措施(如有者)；

休憩用地、「政府、機構或社區」設施及其他設施的供應

- (p) 現有的社區設施和服務將不足以應付薄扶林南人口增加 45% 後的需要。由於原本劃作「休憩用地」地帶(用地 A 和 B)及「政府、機構或社區」地帶(用地 C)的用地已改劃作發展公營房屋，休憩用地和「政府、機構或社區」設施的供應會受到影響。政府應增設康樂和零售設施及「政府、機構或社區」設施(包括診所和圖書館)，為新增的人口提供服務，並應考慮在雞籠灣附近闢建森林公園；

政府的回應

- (q) 在改劃五幅申述用地後，南區現有和已規劃的休憩用地及主要「政府、機構或社區」設施的整體供應將符合《香港規劃標準與準則》的規定。雞籠灣置富花園附近山谷的自然狀態會予以保留。房屋署會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議的公營房屋發展內提供鄰舍休憩用地，並按照相關部門的建議，重置現有的「政府、機構或社區」設施及闢設新的「政府、機構或社區」設施，以應付新增人口的需求。當局亦會在華富邨重建項目內撥出一幅小學用地。在擬備作為擬議公營房屋發展指引的規劃大綱時，當局會徵詢南區區議會的意見。

公眾諮詢

- (r) 當局並無就擬議的公營房屋發展進行適當的諮詢。貝沙灣的居民被運房局和房委會發出的資料文件誤導，未有察覺用地 A 及 B 和華富邨重建項目會帶來重大的負面影響。

政府的回應

- (s) 政府透過舉行會議和居民大會，與地區人士保持緊密聯繫，為優化擬議的公營房屋發展收集市民的意見。房委會自二零一六年起出版了四期有關擬議公營房屋發展的資料文件，並發送給各南區區議員和鄰近的屋苑。政府會在整個發展過程中，繼續諮詢各持份者，並與他們保持緊密聯繫。

個別用地事宜

- (t) 用地 A 及用地 B 的擬議房屋發展項目會令域多利道產生額外交通，因而對附近的貝沙灣造成負面影響。用地 C 的發展項目會令華樂徑產生額外交通，並對毗連的啟歷學校造成水浸風險。用地 D 及用地 E 的發展項目會破壞一大片有植被覆蓋的地方，該處的文物及生態價值高，而發展項目亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，用地 E 的擬議公營房屋發展項目及其通道會破壞附近雅緻洋房的幽靜環境。用地 E 的擬議最高建築物高度(主水平基準上 230 米)與五層高的雅緻洋房不相協調。
- (u) 一名申述人(R2524)認為通往用地 E 的擬議通道並不理想，並建議應在用地的西南角闢設一條更直接的通道連接華富道。當局亦應在薄扶林道(南行)興建一條天橋通往域多利道。

政府的回應

- (v) 建議在薄扶林道(南行)及域多利道(東行)的交界附近增設一條行車線。實施交通改善措施及緩解措施

後，用地 A、用地 B 及用地 C 的公營房屋發展項目不會對附近地區造成任何負面的交通影響。由於用地 C 的地盤平整水平約為主水平基準上 53 米，較毗連啟歷學校現時的地面高度(主水平基準上 54.9 米)為低，因此不會對該學校構成任何水浸風險。此外，當局會在用地 C 日後的擬議公營房屋發展項目的邊界興建邊界圍牆及排水道。當局已縮減用地 D 及用地 E 的面積，以減低對生態、天然河道、遠足徑及舊牛奶公司遺址所造成的影響。當局亦已避開錄得具保育價物種的主要生境。雅緻洋房距離用地 E 約 100 米。建議在用地 E 的建築物之間提供建築物間距，以處理對於附近發展項目的視覺及空氣流通影響。雅緻洋房及擬議通道會有約 20 米至 30 米的水平高度差距，預計不會造成重大的影響；以及

- (w) 用地 E 及華富道之間約有 20 米的水平高度差距。在華富道關設前往用地 E 的擬議通道需要一條長斜路，而該條斜路將會佔用該用地的一大部分，故會影響其發展潛力。R2524 所建議連接薄扶林道(南行)及域多利道的天橋，會侵佔薄扶林消防局和聖保羅書院小學，亦會對該學校造成交通噪音問題。根據交通影響評估，進行建議的路口改善工程可改善薄扶林道及域多利道的路口容車量。

8. 秘書亦複述了一些申述人 / 提意見人提出的主要建議和相關政府部門的意見，現撮述如下：

- (a) 所有申述用地應保留原來的土地用途地帶；
- (b) 只有用地 A、用地 B 及用地 C 應發展為華富邨重建計劃的遷置用地；
- (c) 應將用地 A 改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作學校和社區用途，最高建築物高度限為 30 米至 50 米；

- (d) 應把用地 E 南移至距離置富花園及雅緻花園較遠的位置，並與用地 D 合併。應綜合發展這兩幅用地，以建立一個配套設施充足的社區；以及
- (e) R4335 建議將位於域多利道和數碼港道交界的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，此建議與任何修訂項目無關；

政府的回應

- (f) 保留五幅用地原來的土地用途地帶，或只發展部分用地，會影響遷置華富邨居民的單位供應量，因而拖延華富邨重建的進度。當局會在華富邨重建項目及新的發展用地重置合適的現有政府、機構或社區設施及提供新的設施，包括一所小學。當局已修改用地 D 及用地 E 的土地布局，以避開兩幅用地之間生態價值高的地方。域多利道和數碼港道交界的用地與任何修訂項目無關。該用地與一宗規劃申請有關(編號 A/H10/66)，該宗申請獲都市規劃小組委員會在有附帶條件的情況下批給發展長者住屋的許可，而最後一次的修訂申請於二零一一年三月四日獲批給許可。獲批准的發展尚未落實。

[馮英偉先生在秘書簡介期間到席。]

9. 主席表示，五幅申述用地旨在提供房屋遷置資源以遷置華富邨的居民，以便進行華富邨重建及增加整體公營房屋的供應。薄扶林分區大綱圖的修訂項目涉及不同持份者的利益，包括華富邨、置富花園、雅緻洋房和貝沙灣的居民，以及數碼港的用戶。由於五幅申述用地會影響薄扶林的一個很大的範圍，而且涉及的問題可能互相關連，委員可以考慮就各議題一併提出意見。

需要該五幅申述用地

10. 部分委員認為，確實需要該五幅申述用地，以便早日重建華富邨和增建公營房屋。理由如下：

- (a) 華富邨的居民苦候政府重建華富邨多時。華富邨的建築狀況日差，有必要重建，不應再拖延。鑑於須在重建期間調遷大量華富邨居民，當局有需要利用該五幅申述用地來提供足夠的房屋單位作為房屋遷置資源。當局詳細考慮多方面因素後，確定該五幅申述用地適合興建公營房屋。改劃該五幅用地後，華富邨重建項目和南港島線(西段)建造工程便可展開。目前的改劃建議已考慮不同持份者的利益，並在發展需要與保存自然環境、水道和遠足徑之間作出平衡。
- (b) 把全部五幅申述用地發展為房屋遷置資源不但可縮短華富邨重建過程，而且還可減少在施工期間對現有華富邨居民和居住在附近的人士造成的滋擾。部分申述人提出分階段原址重建華富邨的建議，將會令到華富邨重建過程延長約 10 年，做法不可取。
- (c) 該五幅申述用地雖互相分隔，但大致集中一處，應可滿足華富邨居民保持彼此社會關係的需要。在沒有其他更佳方案下，改劃該五幅申述用地以興建公營房屋的建議可以接受；
- (d) 市民(特別是青年人)殷切期望政府增加公營房屋供應。當局應顧及市民的基本住屋需要。該五幅申述用地可增加公營房屋供應；
- (e) 部分申述人質疑落實華富邨重建的時間表和華富邨用地日後的用途。政府已確認華富邨用地會用作興建公營房屋。城規會應提醒政府，倘城規會同意改劃該五幅申述用地，城規會是基於所有申述用地和重新發展的華富邨用地都是用來興建公營房屋；以及
- (f) 同時發展全部 5 幅申述用地，以及進行相關的基礎設施工程，將會在施工期間造成噪音和空氣質素問題。相關政府部門應加強協調各項建造工程，盡量減少工程產生的滋擾。

11. 部分委員關注一次過發展全部五幅申述用地，認為應考慮分階段發展。他們的意見如下：

- (a) 一次過發展該五幅用地以加快重建華富邨的做法，可能會遇到受擬議發展影響的居民的阻力，導致發展過程出現延誤。用地 A 和 B 鄰近華富邨，連繫較緊密，可先行改劃，以便展開華富邨重建，維持華富邨內的社會凝聚力。雖然這方案需要更長時間才能完成重建，但可減少居民阻力，以及讓政府有更多時間另覓其他方法以趕上重建進度；以及
- (b) 房屋署表示，用地 A 和 B 會較其他用地先發展。因此，政府仍有機會微調用地 E 的發展建議，改善用地 D 的接駁設施，處理交通問題，以及進一步研究原址重建華富邨。華富邨的發展密度或許可以增加，興建更多房屋單位，以便一些「綠化地帶」用地可以保留。

12. 一名委員察悉用地 A 和 B 會較用地 C、D 和 E 先發展，詢問是否仍有機會重新考慮用地 E 的地盤範圍、建築物布局和發展參數。秘書表示，根據二零一八年五月二十一日之會議記錄第 41(b)段所載，房屋署的目標是盡快提供房屋遷置資源，第一期遷置資源最早於二零二五年落成，最後一期將於二零二七年落成。秘書續說，預計落成日期是根據同時發展全部五幅用地的假設而得出的。落成日期不同是因為用地 D 和 E 須進行大型地盤平整工程，故建造期較長。

13. 經商議後，委員大致支持早日落實重建華富邨，並認為該五幅申述用地是重建華富邨所需的。至於委員關注政府應承諾會利用申述用地和華富邨用地興建公營房屋的問題，會議同意應將委員的意見傳達給相關政府決策局／部門。

發展規模和建築設計

14. 部分委員對發展規模和建築設計有以下意見：

- (a) 用地 A、B 和 C 適合興建住宅，如不充分利用，便會浪費土地資源。雖然用地 D 東南面的地方較適合

興建房屋，但把用地 D 向南移向香港仔的做法不可取，因為此舉會令該用地會變得更加孤立。政府應加強措施，保存置富花園附近山谷的生態價值。此外，政府考慮開放該處作靜態康樂用途，以期加強用地 D 和 E 的連繫；

- (b) 落實行人接駁設施後，在用地 D 興建公營房屋的建議可以接受；以及
- (c) 應該充分利用用地 E 的發展潛力，不應降低用地 E 的發展密度。只要採取適當的建築設計布局，對雅緻洋房的影響將可以解決。

15. 委員備悉，發展密度與周邊地區的住宅發展互相協調，而且發展項目採用階梯級式建築物高度輪廓。委員大致認為，該五幅申述用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度恰當。

視覺及空氣流通方面

16. 部分委員對於用地 E 在視覺及空氣流通方面，對置富花園和雅緻洋房的影響有以下意見：

- (a) 屬低層建築的雅緻洋房正面面向用地 E 的擬議公營房屋發展，景觀會被後者遮擋。當局應考慮改善用地 E 的建築物布局，建築物之間留有更大的間隙，或採用梯級式的建築物高度，以盡量減輕在視覺方面對雅緻洋房的影響。此外，可以將用地 D 和 E 合併，令部分擬建的樓宇更遠離雅緻洋房；
- (b) 用地 E 與雅緻洋房相距約 100 米，只會影響雅緻洋房部分單位的景觀。雅緻洋房與該用地之間存在標高差距，中間有一翠綠山谷和擬為用地 E 而建的通道。除了將雅緻洋房的整體建築物高度與用地 E 的公營房屋發展項目的整體建築物高度比較外，亦應考慮雅緻洋房與用地 E 之間的標高差距。根據用地 E 的初步地盤設計，建築物之間會有間隙／通風廊，不會產生屏風效應。該用地的發展在視覺方面

對雅緻洋房造成的影響並非不可接受，市區許多樓宇都是毗鄰而立；以及

- (c) 由於用地 A 和 B 不是位於貝沙灣旁，對貝沙灣的影響並非如部分申述人所指不可接受。

[雷賢達先生此時離席。]

17. 經商議後，委員大致認為政府在視覺和空氣流通方面的回應恰當。主席表示，委員大致認為，在市區環境中，用地 E 的擬議房屋發展在視覺方面對雅緻洋房造成的影響可以接受。雖然如此，但委員建議當局改善用地 E 的建築物布局，確保建築物之間留有間隙，以及採用梯級式的建築物高度設計。城規會應向房屋委員會傳達上述建議，促請房屋委員會在詳細設計階段予以考慮。

交通及運輸事宜

18. 部分委員對擬為用地 E 而建的通道和交通改善措施有以下意見：

- (a) 擬為用地 E 而建的通道鄰近雅緻洋房，可能無法應付該用地的發展所衍生的交通；
- (b) 對於一名申述人(R2524)提出為用地 E 興建另一條通道，以及在薄扶林道與域多利道交界處興建天橋的建議，政府已回應表示建議不可取；以及
- (c) 薄扶林道交通繁忙，預期華富邨重建後交通量會增加。當局應考慮在域多利道和薄扶林道預留足夠空間，方便日後擴闊道路，特別是用地 A 和 B 之間的一段域多利道。

19. 一些委員就南港島線(西段)的發展及五幅申述用地之間的連接提出以下的意見：

- (a) 南港島線(西段)的推展，視乎華富邨重建項目及五幅申述用地的公營房屋發展所帶來的運輸需求增

長，因此改劃土地用途會加快落實南港島線（西段），對區內的交通及運輸設施帶來正面影響；

(b) 雖然五幅申述用地看似分隔開，但其實申述用地 A、B、C 及 D 與規劃作發展樞紐的申述用地 E 僅有 500 米的步行距離。應在詳細建築物設計階段考慮改善五幅申述用地之間的接駁通道，以及其與華富邨重建項目之間的接駁通道，以保持華富邨居民的歸屬感，以及應付區內居民（以長者居多）的需要；以及

(c) 應為用地 D 提供更多行人設施，以改善其與用地 E、華貴邨及田灣的连接。

20. 有些申述人關注五幅申述用地的擬議公營房屋發展對交通會造成影響，委員備悉該等用地是現有華富邨居民的房屋遷置資源，因此該區不會有新增人口；亦備悉當局會為華富邨重建進行另一次交通影響評估。至於五幅申述用地之間的接駁通道，主席建議把委員的關注事宜轉達相關政府部門，以供他們在詳細設計階段作出考慮，委員表示同意。

生態、景觀及環境方面

21. 一些委員對生態影響表示關注，並建議把用地 D 及 E 合併，理由如下：

(a) 即使並非在山谷地區進行發展，置富花園附近山谷的生態亦難免會受到用地 D 及 E 的擬議發展所干擾。鑑於該區的生物多樣化，其生態價值是眾多將改劃作發展的「綠地地帶」用地當中最高的。應在該區設立生態公園，這既可保存該區的生態價值，又可使兩幅用地連接起來。政府應考慮調整用地 E 的界線，即把兩幢樓宇由用地 E 的北部遷至用地 D 及 E 之間的地方。把用地 D 及 E 合併，會形成一條面向薄扶林道的長形用地，令所有樓宇置於薄扶林道附近。這項安排可解決擬議發展對雅緻洋房造成的視覺影響、減低對用地 E 附近地方的生態影響，以及解決用地 D 被隔離的問題。此外，再無需

要闢設通往用地 E 的擬議通道，因此亦可解決薄扶林道／域多利道的路口容量問題；以及

- (b) 鑑於用地 D 及 E 之間的地方會有生態受到干擾的情況，另一方案是藉着在兩幅用地之間加建新樓宇來合併兩幅用地，同時維持用地 E 的發展規模，以增加公營房屋供應。

22. 然而，一些委員認為不應合併用地 D 及 E，理由如下：

- (a) 當局已適當地諮詢五幅申述用地附近的居民，而相關政府部門在修訂用地 D 及 E 的界線時，已顧及所有相關考慮因素，以避開高生態價值的地方。進一步修訂用地 E 的地盤布局，以及把兩幢樓宇向南遷移至薄扶林道沿路，並不恰當；以及
- (b) 當局刻意把用地 D 及 E 分為兩幅用地，是要保留山谷內的天然水道和生態價值高的地方。未有進行任何影響評估便提出發展建議，可能不為市民大眾所接受。此外，對有關建議作出任何改動，會引發新一輪的諮詢及圖則修訂，華富邨的居民已不可再等下去。

23. 一些委員就生態及樹木補償種植事宜提出以下的意見：

- (a) 用地 D 的擬議發展或會鼓勵其他發展向香港仔擴散，繼而侵佔區內的「綠化地帶」。政府可考慮在用地 A 或 E 興建更多單位，從而降低用地 D 的發展密度；
- (b) 應要求政府就在置富花園附近山谷發現的香港半葉趾虎進行詳細的研究。該品種獨特的壁虎可能與在香港仔水塘、蒲台島及喜靈洲發現的品種有所不同，其保育價值可能會比預期的高。此外，應要求土木工程拓展署為用地 D 進行基線生態調查，因為目前已進行的初步生態評估不夠徹底；以及

- (c) 當局應小心挑選用以進行補償植樹的用地，並應避免干擾現有樹木及植物。委員備悉當局建議了廣闊的林地補償區，或可藉此在該等補償區內營造新的生境。此外，應解決如何把多個保育價值高的物種遷移到新生境的問題。當局應諮詢各專家小組，以擬定一個更透明的補償植樹及生境再造計劃。

24. 委員備悉用地 D 及 E 的地盤界線已作修訂，以避開兩幅用地之間生態價值高的地區。經商議後，委員普遍同意不應進一步修訂用地 D 及 E 的地盤界線。然而，城規會同意應要求相關政府部門就香港半葉趾虎進行詳細的研究、就用地 D 進行基線生態調查；以及擬備及落實更透明的補償植樹及生境再造計劃。

25. 主席說，現正在外公幹的副主席請她轉達其對改劃全部五幅申述用地的支持，理由是改劃土地用途可展開華富邨的重建／規劃、加快重建過程和增加公營房屋供應。副主席認為避免發展用地 D 與用地 E 之間的「綠化地帶」，已可充分回應對生態事宜的關注。

26. 主席備悉，委員已充分討論各主要事項，對文化遺產、休憩用地及政府、機構或社區設施的供應和公眾諮詢等其他事宜沒有意見。委員普遍認為，城規會文件第 10425 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的闡述和回應，已回應了有關申述和意見所提出的主要理由。

27. 主席亦得悉，委員(包括曾對用地 D 及／或用地 E 提出關注的委員)普遍支持把全部五幅用地改劃作公營房屋發展，因為有必要為華富邨重建提供遷置房屋資源，以及應付公營房屋的需求，同時顧及可能對環境、交通、視覺和空氣流通造成的影響，以及擬議緩解措施。對於委員在商議期間所提出的關注事宜和建議，經主席提議並獲委員同意，城規會應就下列事宜致函相關的政府政策局／部門：

- (a) 促請兼任房委會主席的運輸及房屋局局長兌現其承諾，把華富邨用地(加上薄扶林的五幅申述用地)用作公營房屋發展；

- (b) 關於生態保育方面：
- (i) 要求漁農自然護理署(下稱「漁護署」)就香港半葉趾虎(Hong Kong Slender Gecko)進行進行詳細研究，包括羣體遺傳學；
 - (ii) 促請土木工程拓展署和房屋署在開展工程前，就用地 D 進行基線生態調查；
 - (iii) 促請土木工程拓展署和房屋署遵循《環境影響評估條例》內的標準，優化生態補償計劃(特別是補償森林)，並在過程中諮詢相關的專業團體；
 - (iv) 要求漁護署和房屋署研究措施，以保存及管理用地 D 與用地 E 之間的土地，以供公眾享用；
- (c) 促請土木工程拓展署和房屋署協調公營房屋發展項目工程及提供相關的基建設施建造工程，以盡量減少施工期間對區內居民和啟歷學校可能造成的滋擾；
- (d) 促請房屋署考慮訂定措施，以進一步改善申述用地(特別是用地 D 與用地 E)之間的連接。尤其是所關設的無障礙通道的標準應高於為一般公營房屋發展所提供的標準，從而配合華富邨調遷居民(以長者居多)的需要；以及
- (e) 促請房屋署改良建築設計，並在用地 E 採用梯級式建築物高度設計，以回應雅緻洋房居民對視覺影響的關注。如可行的話，應採取加高地台的設計，盡量減低對地面天然植被的干擾。

28. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R154、R156 至 R1258(部分)及 R4337 表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述編號 R1258(部分)、R1259 至 R2693 及 R2695 至 R4335，並認為不應修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的策略，增加短、中和長期的土地供應。當局已進行多次土地用途檢討，包括檢討目前空置、作短期租約，或其他不同的短期、政府、機構或社區和其他政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地。經上述檢討後，該五幅申述用地獲確認具房屋發展潛力。正如《二零一四年施政報告》所公布，局部撤銷「薄扶林延期履行權」後，申述用地連同華富邨重建合共可增加約 11 900 個公營房屋單位。由於申述用地鄰近華富邨，當局亦認為申述用地適合用作主要遷置資源，以加快華富邨的重建；
- (b) 根據土木工程拓展署所進行的可行性研究結果，從交通、生態、景觀、環境、視覺、空氣流通、文化遺產及基礎設施方面而言，在申述用地發展擬議公營房屋在技術上可行，不會造成無可克服的技術問題。當局建議了相關的設計措施、道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議房屋發展可能造成的影響；
- (c) 當局認為擬議公營房屋的發展密度及建築物高度恰當，縮減用地規模及／或發展密度將減少公營房屋供應數目及延遲華富邨重建；
- (d) 房屋署和土木工程拓展署會在諮詢相關的政府部門和持份者(包括南區區議會)後，在詳細設計階段擬定擬議公營房屋的詳細設計，包括交通改善措施及其他緩解措施。此外，擬議公營房屋的詳細發展參數及要求將載於由房屋署擬備的規劃大綱內；
- (e) 擬議公營房屋發展項目將提供足夠的鄰舍休憩用地、政府、機構或社區設施及公眾停車設施，服務區內居民和社區。規劃區和南區的休憩用地和主要政府、機構或社區設施亦無短缺，因此無須重置受影響的「休憩用地」；
- (f) 南港島線(西段)的推展視乎華富一帶公營房屋的實際發展和重建計劃，以及運輸需求的增長而定。按

照既定程序，在敲定南港島線(西段)方案前，政府會就該鐵路線的具體走線、車站位置、推展方式、成本估算、融資模式，以及實際發展時間表等諮詢公眾；

- (g) 政府已適當地遵循法定和行政程序，諮詢公眾對修訂土地用途地帶的意見。展示該分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見，屬於《城市規劃條例》所訂的法定諮詢程序的一部分；
- (h) 並無有力理據支持會對公營房屋土地供應及華富邨重建造成負面影響或其技術可行性尚待確認的建議；
- (i) 待稍後有更多有關南港島線(西段)的詳細資料時，《說明書》第 8.3 段將會作出相關修訂；以及
- (j) 申述(R4335)所指用地並不涉及目前這份分區計劃大綱草圖的任何一項修訂，因此城規會並無理由考慮申述人的建議。」

29. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。