

《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》
考慮申述編號 TPB/R/S/H10/16-1 至 4337
及意見編號 TPB/R/S/H10/16-C1 至 C146

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)
<p>修訂項目A— 把一幅位於薄扶林道及域多利道之間的土地由「休憩用地」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶</p> <p>修訂項目B— 把一幅位於華景街的土地由「休憩用地」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶</p> <p>修訂項目C— 把一幅位於華樂徑的土地由「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)」地帶</p> <p>修訂項目D— 把一幅位於石排灣道以東由《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/31》剔除的土地納入規劃區，並把這幅土地連同其北面毗鄰的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶</p> <p>修訂項目E— 把一幅位於薄扶林道以</p>	<p>總數：4 335</p> <p>支持(1 257)</p> <p><u>所有項目 (1 256)</u></p> <p>R1： 民建聯南區支部 (由李慧琼及張國鈞立法會議員辦事處、麥謝巧玲及朱立威區議員辦事處、黃才立社區辦事處及關注華富重建聯盟聯合提交)</p> <p>R2 至 R154、R156 至 R1256 及 R4337： 個別人士</p> <p><u>項目 A、B、D 及 E (1)</u></p> <p>R1257： 個別人士</p> <p>支持項目 A、B、C 及 E / 反對 D (1)</p> <p>R1258： 基督教華富邨潮人生命堂</p> <p>提供意見 (2)</p> <p>R4335： Dai Yee Assets Limited</p> <p>R4336： 心光盲人院暨學校</p>	<p>總數：146</p> <p><u>反對 R1259 至 R4334 (1)</u></p> <p>C1： 民建聯南區支部 (由李慧琼及張國鈞立法會議員辦事處、麥謝巧玲及朱立威區議員辦事處、黃才立社區辦事處及關注華富重建聯盟聯合提交)</p> <p>反對 R1259 至 R1312、R1320 至 R1786、R1801 至 R2558 及 R2568 至 R4278 (110)</p> <p>C2 至 C111： 個別人士</p> <p>支持項目 D 及 E，反對項目 A 至 C (1)</p> <p>C112： 個別人士</p> <p><u>支持 R1260(1)</u></p> <p>C113： 中西區關注組</p> <p>支持 R1259 及 R1260，反對 R1 至 R1256 (4)</p> <p>C114： 美港聯盟</p> <p>C115 至 C117： 個別人士</p>

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)
<p>東的土地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)1」地帶</p>	<p><u>反對 (3 075)</u></p> <p><u>所有項目 (22)</u> R1259：環保觸覺 R1260：中西區關注組 R1261：葉劉淑儀女士 (立法會議員) R1262：司馬文先生 (南區區議員) R1263 至 R1280： 個別人士</p> <p><u>項目 A、B、D 及 E (32)</u> R1281：美港聯盟 R1282：朱慶虹先生 (南區區議員) R1283 至 R1312： 個別人士</p> <p><u>項目 A、B 及 C (4)</u> R1313 至 R1316： 個別人士</p> <p><u>項目 A、B 及 D (3)</u> R1317 至 R1319： 個別人士</p> <p><u>項目 A、B 及 E (467)</u> R1320 至 R1786： 個別人士</p> <p><u>項目 A、D 及 E (2)</u> R1787 及 R1788： 個別人士</p> <p><u>項目 B、D 及 E (12)</u> R1789 至 R1800： 個別人士</p>	<p><u>支持 R1259 及 R1260 (1)</u> C118： 個別人士</p> <p><u>反對所有項目 (13)</u> C119、C190、C123 至 C132： 個別人士</p> <p><u>反對項目 D (1)</u> C122： 個別人士</p> <p><u>支持 R4335 (2)</u> C133 及 C134： 個別人士</p> <p><u>支持 R4336 (12)</u> C135 至 C146： 個別人士</p>

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)
	<p><u>項目 A 及 B (758)</u> R1801：南盈物業管理有限公司 R1802：貝沙灣業主委員會 R1803 至 R2558： 個別人士</p> <p><u>項目 A 及 E (5)</u> R2559 至 R2563： 個別人士</p> <p><u>項目 B 及 C (1)</u> R2564：個別人士</p> <p><u>項目 B 及 E (3)</u> R2565 至 R2567： 個別人士</p> <p><u>項目 D 及 E (1 710)</u> R2568：置富花園居民協會 R2569 至 R2693 及 R2695 至 R4278： 個別人士</p> <p><u>項目 A (2)</u> R4279：陳家珮女士 (南區區議員) R4280：個別人士</p> <p><u>項目 C (51)</u> R4281 至 R4331： 個別人士</p> <p><u>項目 D (1)</u> R4332：世界自然基金會</p>	

申述內容	申述人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H10/16-)
	香港分會 <u>項目 E (2)</u> R4333 及 R4334 : 個別人士	

註：

- (i) 載有所有申述人及提意見人的申述及意見的光碟夾附於附件 VII(只提供予城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員)。所有申述人及提意見人名稱見附件 V 或城規會網站，網址為 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H10_16.html。全套申述人及提意見人的申述書及意見書亦存放在城規會秘書處以供委員查閱。
- (ii) 由於 R155 及 R2694 確認並無提交申述，城規會於二零一八年三月六日同意撤除該兩份申述書，而其餘申述的編號維持不變。

1. 引言

- 1.1 二零一七年九月十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》(附件 I)，以供公眾查閱。有關修訂載於附件 II 的修訂項目附表。
- 1.2 分區計劃大綱草圖的修訂主要涉及把華富村附近五幅政府用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)1」地帶，以便發展擬議公營房屋，並為華富邨重建提供主要遷置資源，以及增加公營房屋單位供應。該五幅申述用地指申述用地 A 至 E，分別為華富北、華景街、華樂徑、雞籠灣南及雞籠灣北的用地，詳情載於下文第 6.1 段(圖 H-1)。
- 1.3 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 4 335 份有效的申述書。二零一八年一月五日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見。城規會共收到 146 份意見書。
- 1.4 由於申述人和提意見人普遍的關注為上述擬議公營房屋發展，因此，城規會於二零一八年三月二十三日決定把所有申述及意見合為一組，由城規會以集體形式考慮。本文件旨在

提供資料，以便城規會考慮這些申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 二零一四年施政報告公布局部撤銷薄扶林發展限制¹的行政措施，以釋出五幅政府用地作公營房屋發展，以及華富邨²以作重建，預計合共新增約11 900個公營房屋單位；同時積極考慮推展南港島線(西段)，以應付新的公營房屋發展／重建所帶來的運輸需要。該五幅毗鄰華富邨的用地上的擬議發展，將會是華富邨重建的主要遷置資源，並會提供額外的公營房屋單位以應付市民的房屋需要。

2.2 土木工程拓展署已為該五幅政府用地進行可行性研究。根據該署所進行的可行性研究結果，房屋署決定修訂原先的發展用地界線(繪圖H-1)，以紓緩擬議公營房屋發展對有關用地內的生態、天然河道、遠足徑及舊牛奶公司牧場遺址的影響；以及盡量減少因相關影響的不確定性及其相應的緩解措施而推遲落實有關發展的時間表。與原先的用地相比，現時擬作公營房屋發展的五幅政府用地(即申述用地A至E)的總面積已由約18公頃縮減至約13公頃(繪圖H-2)。土木工程拓展署的可行性研究所得結論顯示，在該等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。因此，應盡快落實擬議公營房屋發展，以便加快落實二零一四年施政報告所公布的華富邨重建，以及整體增加11 900個公營房屋單位³。這亦有助落實《鐵路發展策略2014》(繪圖H-3)所建議的南港島線(西段)，南港島線(西段)的推展與華富邨重建的實際推展時間表及運輸需求的增長息息相關。運輸及房屋局(下稱「運房局」)有意在今年內邀請香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)就有關南港島線(西段)方案提交建議書。

¹ 「薄扶林發展限制」限制在薄扶林區內因進行更密集發展而修訂土地契約及政府出售新土地。「薄扶林發展限制」這項發展限制是基於交通理由而實施的行政措施，目的在於防止該區在運輸網絡得以全面改善之前過度發展。

² 華富邨在一九六零年代興建，一九六七年入伙。目前，華富邨合共約有9 100個住屋單位。

³ 整體增加的11 900個公營房屋單位包括(i)將於五幅新用地供應的8 900個單位，以及(ii)華富邨重建現有9 100個單位以外另加的3 000個新增單位。

- 2.3 根據房屋署目前有關申述用地A至E的概念圖、用地布局設計和發展參數(繪圖H-2、H-4及附件III)，該等用地會用作整體發展，以興建11幢住宅大樓，提供約8 900個公營房屋單位，容納約26 900人。此外，發展內亦會闢設零售商店和政府、機構及社區設施(包括幼兒中心、長者設施、圖書館、郵局和一個公眾停車場)，以滿足社區需要。區內現有的公共交通服務和設於不同地點的新增巴士站／專線小巴士站(繪圖H-7)，會為擬議公營房屋發展提供服務。另外，《鐵路發展策略2014》亦有就擬議的南港島線(西段)建議華富站(繪圖H-3)。房屋署亦計劃闢設全面的行人網絡，包括行人徑、經擴闊的行人路連無障礙通道設施、行人過路設施和行人天橋，以連接五幅用地和周邊發展，包括現有和擬議的公共交通設施和現有遠足徑(繪圖H-7及圖H-18)。預計擬議公營房屋發展整體的住用總樓面面積及非住用總樓面面積分別約為443 000平方米及55 800平方米，並會採用梯級式的建築物高度輪廓，建築物高度由山邊的主水平基準上230米往華富邨一帶逐漸下降至主水平基準上200米和主水平基準上170米(繪圖H-4及圖H-17)。五幅用地會分階段發展，預計第一期發展會在二零二五年完成，最後一期則會在二零二七年完成。
- 2.4 房屋署和土木工程拓展署會負責進行進一步的相關詳細設計和技術評估。各幅申述用地擬議發展的實際總樓面面積和建築物高度取決於各用地單位類別、單位數目、政府、機構及社區設施和零售商店的實際分布、視覺改善措施(包括顧及環境的建築物外形、高度及布局和梯級式建築物高度輪廓)，以及在詳細設計階段所進行的量化空氣流通評估。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明，上述發展參數及規劃要求(包括相關的詳細技術評估)會納入由房屋署擬備的規劃大綱內，以便為擬議發展提供指引。房屋署會諮詢相關政府部門和南區區議會，以便制訂規劃大綱。
- 2.5 二零一七年八月二十五日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/15》的擬議修訂項目。二零一七年九月十五日，城規會根據條例第5條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第5/17號和小組委員會

會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。該等文件及會議記錄亦可在城規會網頁查閱。

3. 諮詢南區區議會

3.1 小組委員會在考慮薄扶林分區計劃大綱圖的擬議修訂之前，房屋署、土木工程拓展署和規劃署在二零一七年七月三十一日，曾向南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會(下稱「事務委員會」)簡介有關的公營房屋發展計劃和分區計劃大綱圖的相關擬議修訂項目，並徵詢事務委員會的意見。事務委員會通過一項動議：「本會支持政府提出的華富重建方案，惟政府必須正視受重建影響居民對華富重建的各種不同意見，及立即展開南港島線西段的具體規劃工作」。事務委員會委員提出的其他主要關注包括擬議發展所產生的交通及視覺影響，政府在落實興建南港島線(西段)方面缺乏承擔，以及華富邨重建欠缺進度及詳情資料。事務委員會二零一七年七月三十一日的會議記錄摘要載於**附件IV**。事務委員會的意見其後已納入有關分區計劃大綱圖擬議修訂項目的上述都會規劃小組委員會文件第5/17號內。

3.2 在為期兩個月的分區計劃大綱圖展示期內，南區區議會的一些議員提交了申述書，申述書的內容載於下文第4.2及4.3段內。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 城規會共收到 4 335 份有效申述書，其中 1 257 份表示支持，3 075 份表示反對，一份表示支持和反對部分項目，兩份提供意見。收錄所有申述和意見的光碟夾附於**附件 VII**(只提供予城規會委員)。城規會秘書處備有全部申述和意見的印行本，以供委員查閱。

4.1.2 有 1 257 表示支持的申述書(**R1** 至 **R154**、**R156** 至 **R1257** 及 **R4337**)，分別由一些立法會議員和南區區議員、一個政黨、一個關注組(**R1**)和個別人士(**R2** 至

R154、R156 至 R1257 及 R4337)提交。當中約有 1 254 份的申述書是以兩款內容大致劃一的信件提交。

- 4.1.3 另有一份申述書(**R1258**)由一名個別人士提交，表示支持所有修訂項目，但不包括修訂項目 D。
- 4.1.4 表示反對的申述書有 3 075 份，分別由一名立法會議員(**R1261**)和三名南區區議員(**R1262、R1282 及 R4279**)、六個關注組／環保團體／居民協會(**R1259、R1260、R1281、R1802、R2568 及 R4332**)和一些個別人士提交。當中約有 2 800 份申述書是以六款內容大致劃一的信件／表格提交。
- 4.1.5 申述摘要和規劃署經諮詢相關政府部門後的回應摘要載於**附件 V**。

4.2 表示支持的申述

- 4.2.1 **R1 至 R154、R156 至 R1258(部分)及 R4337** 支持所有修訂項目，因為申述用地的擬議公營房屋發展有利華富邨重建；鑑於舊建築物的結構安全問題，華富邨的重建工作應加快進行。
- 4.2.2 他們也就擬議公營房屋發展及／或華富邨重建提出具體意見，內容撮述如下：

發展規模及建築物設計

(R11、R19、R24、R28、R31、R53、R62、R68、R74、R75、R80、R88、R92、R111、R123、R128、R148、R150、R151、R160、R176、R206、R231、R247、R263、R268、R281、R292、R317、R319、R320、R329、R399 至 R1245、R1248 至 R1256 及 R4337)

- (a) 盡可能降低擬議公營房屋發展的建築物高度；

- (b) 減少申述用地 C 的擬議發展規模，以減少對附近華富閣及富臨軒的影響(圖 H-7 至 H-9)；
- (c) 在申述地盤 C 的擬議發展內提供一至二人／二至三人的小型公營房屋單位；

提供社區設施

(R1、R3 至 R154、R156 至 R1256、R1258 及 R4337)

- (d) 提供足夠的社區設施，包括政府診所／醫院，以及維持該區多元化的社會福利服務。有一項建議提出應把擬興建的建築物地下樓層撥作此用途。另有一項建議提出把華富邨現有的社會福利服務遷往申述用地 C 的擬議發展中；

交通及行人設施

(R1、R3 至 R154、R156 至 R1256、R1258 及 R4337)

- (e) 一併發展南港島線(西段)連擬議的公營房屋發展／重建，以紓緩該區的交通擠塞情況，長遠改善對外運輸連接道路；
- (f) 提供足夠的泊車位(包括大型車輛的泊車位)；維持華富邨現有泊車設施的類別；探討提供額外泊車位以滿足該區需求的可行性。建議待華富邨重建落成後在邨內興建 50 層高的停車場；
- (g) 就擬議發展提供足夠的行人設施(例如升降機、有蓋行人通道、行人天橋等)；

重建華富邨

(所有表示支持的申述)

- (h) 待華富邨完成重建後，同區安置華富邨居民，以及(僅限於 R2)；

(i) 加快華富邨的重建工作。

4.3 表示反對的申述

表示反對的申述(R1258(部分)、R1259至R2693及R2695至R4334)的主要理由撮述如下：

該五塊遷置用地的需要

(R1259、R1269、R1274、R1278、R1280、R1281、R1283至R1295、R1297至R1309、R1311、R1312、R1315、R1317至R1322、R1324至R1357、R1359至R1365、R1368至R1375、R1377至R1279、R1381至R1388、R1390至R1397、R1400至R1402、R1404至R1408、R1410、R1412至R1414、R1416至R1420、R1422至R1425、R1427至R1439、R1442、R1443、R1446至R1455、R1457至R1462、R1464至R1471、R1473、R1477、R1478、R1481至R1491、R1496、R1497、R1499至R1501、R1503至R1514、R1519、R1522至R1540、R1543至R1545、R1548、R1549、R1551至R1553、R1555至R1561、R1563至R1566、R1570、R1571、R1573至R1576至R1581、R1583至R1586、R1588、R1589、R1591至R1596、R1599至R1606、R1609至R1621、R1623、R1625至R1628、R1630、R1631、R1633、R1634、R1636、R1638至R1644、R1646至R1653、R1655、R1656、R1658、R1659、R1662至R1665、R1668、R1669至R1672、R1674、R1676、R1677、R1682、R1687至R1689、R1691、R1692、R1694、R1695、R1697、R1699、R1702、R1705、R1707至R1712、R1716、R1718、R1721、R1722、R1724至R1784、R1786、R1787、R1802、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2011、R2014至R2036、R2041至R2236、R2238至R2513、R2517、R2520、R2521、R2547至R2566、R2568至R2668、R2983、R2988、R2990、R3004至R3010、R3013、R3016、R3018、R3019至R3724、R3728、R3738、R3851、R3852、R3856至R3858、R3861、R3864、R3875、

R3884、R3885、R3887、R3953 至 R4239、R4273 至 R4275、R4278、R4281 至 R4330 及 R4333)

4.3.1 儘管一些申述人同意需要進行華富邨重建，但當局提出的公營房屋需求和指出需要把五幅申述用地劃作華富邨重建的遷置用地的說法缺乏理據支持。此外，租住公屋(下稱「公屋」)的申請政策應予以檢討，確保有限的公屋資源得到合理分配。

4.3.2 在原址分階段重建華富邨，是一項雙贏方案，既可進行原址安置，亦可保留「綠化地帶」用地。此外，有建議提出只發展當中的一些申述用地，例如申述用地 A、B 及 C，作為華富邨重建的遷置用地。

申述用地是否適合

(R1259、R1260、R1261、R1263、R1264、R1268、R1269、R1271、R1272、R1274、R1278、R1280 至 R1375、R1381 至 R1384、R1391 至 R1398、R1400 至 R1402、R1404 至 R1409、R1411 至 R1414、R1416 至 R1420、R1422、R1424、R1425、R1427 至 R1440、R1442、R1443、R1445、R1446、R1448 至 R1451、R1453 至 R1455、R1457、R1458、R1460 至 R1462、R1464 至 R1466、R1473、R1475、R1477、R1478、R1481 至 R1483、R1486、R1488 至 R1491、R1493、R1495 至 R1501、R1504、R1505、R1508、R1510、R1511、R1512、R1514、R1515、R1517、R1518、R1521、R1522、R1526 至 R1537、R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1561、R1563、R1570、R1571、R1573 至 R1576、R1578 至 R1581、R1583 至 R1596、R1599、R1603 至 R1605、R1608、R1611 至 R1616、R1618、R1620、R1621、R1623 至 R1626、R1628 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1639 至 R1644、R1646 至 R1659、R1661 至 R1674、R1676、R1677、R1679 至 R1682、R1684、R1685、R1687 至 R1694、R1699、R1700、R1702 至 R1713、R1715 至 R1718、R1721 至 R1766、R1768 至 R1776、R1778、R1779、R1781 至 R1800、R1802、R1803、R1808、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、

R1950、R1953、R1986、R2010、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2521、R2547 至 R2566、R2568 至 R2668、R2670、R2984、R2986 至 R4279、R4281 至 R4330 及 R4333)

- 4.3.3 擬議的高層和高密度發展與申述用地及南區大部分範圍原本的規劃意向並不相符。
- 4.3.4 有申述認為分區計劃大綱圖的修訂流於短視和零碎。南區有其他用地(包括舊薄扶林狗房和數碼港附近的空地、域多利道的政府化驗所、薄扶林消防局及救護站、香港警務處警察學院香港仔校舍、前黃竹坑邨用地及漁光村)(圖 H-22a 及 H-22b)或本港有其他土地資源(例如填海、棕地，軍事用地及高爾夫球場)可供發展公營房屋，以取代部分申述用地。
- 4.3.5 置富花園、貝沙灣及華貴邨將被擬議的公營房屋發展包圍，對區內居民來說有欠公允，毫無根據支持。區內居民的福祉和寧靜環境將受到破壞。

僅限於修訂項目 D 及 E

- 4.3.6 分區計劃大綱圖修訂項目 D 及 E 項下的修訂與「綠化地帶」的規劃意向不相符，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，為達致可持續發展的目標，原本「綠化地帶」的緩衝地帶功能和保育用途，會因申述用地改劃作住宅發展而受到影響。發展「綠化地帶」亦浪費大量公共資源，因為當中涉及大範圍地盤平整。
- 4.3.7 申述用地 D 及 E 並非沒有植被、荒廢或平整，並不屬於保育價值相對較低的地方。此外，施政報告從未提及改劃保育價值相對較低的「綠化地帶」。

僅限於修訂項目 E

- 4.3.8 申述用地 E 地形陡峭(約為 20 度)，與其四周山邊地區的「綠化地帶」地形相近。改劃申述用地違反分區計劃大綱圖《說明書》所載的規劃意向，即這些地點因地形和土力狀況而不宜進行發展。

發展規模和建築物設計

(R1262、R1264、R1268、R1272、R1278、R1280、R1281、R1292、R1293、R1296、R1310 至 R1312、R1315、R1317 至 R1322、R1324 至 R1357、R1359 至 R1365、R1368 至 R1375、R1377 至 R1279、R1358、R1381 至 R1388、R1390 至 R1397、R1400 至 R1402、R1404 至 R1408、R1410、R1413、R1416 至 R1420、R1422 至 R1425、R1427 至 R1439、R1442、R1443、R1446 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1473、R1477、R1478、R1481 至 R1491、R1493、R1496、R1497、R1499 至 R1501、R1503 至 R1514、R1519、R1522 至 R1540、R1543、R1544、R1548、R1549、R1551、R1552、R1555 至 R1561、R1563 至 R1566、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583 至 R1586、R1588 至 R1594、R1596、R1598、R1601 至 R1606、R1610 至 R1621、R1623、R1625 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1639 至 R1659、R1661 至 R1672、R1674、R1676、R1677、R1680、R1682、R1685、R1687 至 R1694、R1697、R1702、R1704 至 R1713、R1716 至 R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1786、R1788、R1790 至 R1800、R1802 至 R2013、R2237、R2514 至 R2516、R2518、R2519、R2522 至 R2557、R2565、R2566、R2619、R2860、R2865、R2880、R2883、R2884、R2887、R2888、R3005、R4050、R4079、R4081、R4240、R4241、R4275、R4277 及 R4334)

4.3.9 待華富邨完成重建後，薄扶林南的人口將增加 45%，由 79 900 人增至 115 900 人。人口和密度的增加將對當地社區構成負面影響。

4.3.10 擬議公營房屋發展的橫斷面輪廓與《香港規劃標準與準則》所載的不相符，因為構成綠色背景的山脊線景觀應予保留，較高的建築物應興建在內陸地方，而較矮的發展則應建於海旁。再者，若從南面觀看(例如海怡半島、鴨脷洲及石排灣道)，無法達致梯級式建築物高度輪廓；若從林木茂盛的山坡上看，亦會呈現不相協調的建築物。當局缺乏全面計劃，把高低不一的建

築物高度訂在不高於現有的住宅發展項目，包括華富邨。

僅限於修訂項目 D

- 4.3.11 申述用地 D 的擬議發展規模會為石排灣道以北地區的其他發展／重建立下不良先例。

僅限於修訂項目 E

- 4.3.12 把有關發展的擬議建築物高度訂為主水平基準上 230 米，實屬誤導和不可接受，因為技術報告未曾提及最接近申述用地 E 的現有五層高住宅建築物(即雅緻洋房)的高度。

其他觀點／意見

- 4.3.13 有關擬議公營房屋發展設計的其他觀點和意見如下：

- (a) 把申述用地 A 和 B 的住宅單位遷移至雞籠灣，或較接近香港仔的其他地區；
- (b) 把位於華富邨旁的現有學校遷移至申述用地 E，以釋放土地作華富邨重建用途；
- (c) 在樓宇之間保持 50 米闊的建築物間距；
- (d) 把申述用地 A 的擬議發展從置富花園和毗鄰學校後移至少 250 米，或把擬議發展保留在海旁一帶；
- (e) 把位於域多利道兩旁的申述用地 A 和 B 的擬議發展的平台後移；
- (f) 為先前劃為「綠化地帶」的申述地盤加入綠化要求的發展限制；以及
- (g) 在重建後的華富邨興建一幢社區綜合服務實大樓，內設體育設施、圖書館及社區會堂。

交通及運輸相關事宜

(R1260 至 R1263、R1271、R1272、R1274、R1275、R1278、R1280、R1282 至 R1306、R1308、R1309、R1319 至 R1322、R1324 至 R1402、R1404 至 R1411、R1414 至 R1419、R1421、R1422、R1424 至 R1451、R1453 至 R1468、R1470 至 R1513、R1515 至 R1522、R1524、R1526 至 R1535、R1537 至 R1543、R1545 至 R1607、R1610 至 R1637、R1639 至 R1674、R1676 至 R1680、R1682 至 R1697、R1700、R1702 至 R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1780、R1782 至 R1784、R1786、R1802 至 R2036、R2041 至 R2513、R2517、R2519 至 R2558、R2562 至 R2567、R2569、R2578、R2649、R2670、R2671、R2861、R2864、R2866、R2872、R2895、R2988、R2990、R2991、R2993 至 R2995、R2997、R3001、R3002、R3007、R3008、R4054、R4066、R4072、R4086、R4090、R4095、R4104、R4107、R4138、R4140、R4143、R4146、R4150、R4154、R4157、R4173、R4174、R4176、R4178、R4181、R4185、R4191、R4194、R4198、R4214、R4230、R4231、R4242、R4243、R2619、R4275、R4279、R4333 及 R4334)

4.3.14 交通影響評估並不全面，亦不準確，因為該評估沒有考慮多項因素／假設，未能反映實際的交通影響。

4.3.15 長遠而言，以及在建造階段，擬議公營房屋發展會令薄扶林道、域多利道、數碼港道、華樂徑、華林徑及香港仔隧道的交通擠塞問題惡化。在運輸網絡尚未有全面改善前，在薄扶林區進行任何新發展，均不符合撤銷薄扶林發展限制的措施。部分申述人認為，若沒有運輸基建的配套(包括鐵路發展)，則不應再發展薄扶林區。

4.3.16 至於擬議道路改善工程，部分申述人認為，擬闢設的薄扶林道及域多利道路口會令薄扶林道的交通情況惡化。此外，擴闊域多利道東行線的建議不足以應付新增的交通，因為在繁忙時段現有發展項目所產生的交通已令有關道路不勝負荷。

4.3.17 由於申述用地 A 至 C 的現有巴士／綠色小巴士、巴士總站及大型車輛及校車的臨時停車場將會停止使用，區內居民會受到影響，該區的泊車問題亦會惡化。

4.3.18 該區缺乏全面的行人路規劃，包括申述用地之間以及與步行徑的连接。

僅限於修訂項目 C

4.3.19 申述用地 C 附近的學校(即啟歷學校及聖保羅書院小學)現時在繁忙時段的交通及違例泊車問題已導致學校四周的道路(包括域多利道及華林徑)出現交通擠塞(圖 H-7)。擬議發展會使情況惡化，並對學生的安全構成威脅。

僅限於修訂項目 D

4.3.20 由於申述用地 D 涉及修築大型的擋土牆，擬議的車輛出入口通道安排及行人信號燈會對石排灣道的交通構成嚴重影響，並會引致道路安全問題。

僅限於修訂項目 E

4.3.21 申述用地 E 的「掘頭路」設計不恰妥。

交通改善措施／道路改善工程

4.3.22 對於擬議交通改善措施／道路改善工程，申述人亦提出下述的具體意見：

(a) 檢討薄扶林道與域多利道交界的擬議路口設計。部分申述人建議興建一條通道直接連接華富道和申述用地 E、一條橫越薄扶林道的隧道和一個分層道路路口，或進行大型的改善工程，以應付新增的交通；

(b) 擴闊在域多利道與置富道之間的薄扶林道北行段；

(c) 在置富花園增闢一個港鐵車站，或在置富花園闢設一個出入口，以通往最近的港鐵車站；

- (d) 提供巴士服務，往來申述用地 E 和日後的華富站；
- (e) 為擬議公營房屋發展的居民提供貨車和旅遊車泊車位；以及
- (f) 興建一條行人天橋，連接華貴邨和申述用地 D。

生態、景觀及環境方面

(R1260、R1268、R1269、R1271、R1272、R1275、R1283 至 R1292、R1294 至 R1311、R1358、R1366、R1367、R1376、R1380、R1389、R1390、R1398、R1399、R1409、R1411、R1415、R1421、R1426、R1440、R1441、R1444、R1456、R1463、R1472、R1474 至 R1476、R1479、R1480、R1492 至 R1495、R1498、R1502、R1507、R1515 至 R1518、R1520、R1521、R1540 至 R1542、R1546、R1547、R1550、R1554、R1562、R1565、R1567 至 R1570、R1572、R1582、R1585、R1587、R1590、R1597、R1598、R1600、R1607、R1609、R1622、R1624、R1632、R1635、R1637、R1638、R1645、R1660、R1678、R1679、R1683、R1684、R1686、R1690、R1695、R1696、R1700、R1703、R1706、R1714、R1715、R1717、R1724、R1737、R1741、R1757、R1760、R1781、R1787 至 R1800、R1802、R1807、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2014 至 R2036、R2238 至 R2513、R2520、R2521、R2523、R2547 至 R2558、R2562、R2568 至 R2668、R2672 至 R2984、R2988 至 R4276、R4278 及 R4334)

4.3.23 擬議的公營房屋發展及連接申述用地 E 的擬議通道會對生態、景觀及環境造成負面影響。除影響具重要保育價值的動植物外，還須砍伐符合古樹名木準則的樹木，做法不可接受。

4.3.24 有申述人關注到工程施工對附近地方所構成的影響，包括噪音和空氣污染。一些申述人認為，環境評估未

有顧及附近的屋苑(包括貝沙灣)，故未能反映實際造成的影響。

僅限於修訂項目 C

- 4.3.25 採取改善措施保障啟歷學校學生安全和健康，以及加強上課期間的噪音管制。

僅限於修訂項目 D

- 4.3.26 申述用地 D 的生態狀況未能確定。有申述人質疑有否就申述用地 D 的核心範圍進行生態調查，亦有申述人關注於申述用地 D 進行發展在地質上是否可行。

僅限於修訂項目 E

- 4.3.27 申述用地 E 的擬議發展在生態上並不可行。對於受影響的小棘蛙可遷移至 500 米外新建河道生活的說法既誤導，也不合邏輯。

視覺及空氣流通方面

(R1262、R1264、R1268、R1269、R1271、R1272、R1274、R1275、R1280、R1282 至 R1290、R1292 至 R1307、R1310 至 R1312、R1317、R1318、R1358、R1366、R1367、R1376、R1380、R1389、R1390、R1398、R1399、R1409、R1411、R1415、R1421、R1423、R1426、R1428 至 R1430、R1440、R1441、R1444、R1456、R1463、R1472、R1474 至 R1476、R1479、R1480、R1492、R1494、R1495、R1498、R1502、R1503、R1507、R1515 至 R1518、R1520 至 R1523、R1525、R1526、R1534、R1535、R1538、R1540 至 R1542、R1545 至 R1547、R1550、R1553、R1554、R1562、R1567 至 R1570、R1572、R1582、R1585、R1587、R1595、R1597、R1599、R1600、R1607、R1608、R1622、R1624、R1632、R1635、R1637、R1638、R1660、R1678、R1679、R1682 至 R1684、R1686、R1695、R1696、R1699、R1700、R1703、R1714、R1715、R1724、R1743、R1780、R1781、R1787 至 R1800、R1802 至 R2036、R2041 至 R2513、R2516 至 R2518、R2520 至 R2558、R2564、R2567 至 R2569、R2577、R2588、R2619、R2649、

R 2669 至 R 2671、R 2880、R 2898、R 2984 及 R 2988 至 R 4276)

4.3.28 擬議的發展會對視覺及空氣流通造成負面影響。一些申述人憂慮區內現有住宅發展的景觀部分會被遮擋。視覺影響評估並不準確，而電腦合成照片也不能顯示對附近發展會造成的負面視覺影響。此外，當局沒有提供有關建築物最終布局和整體設計的資料，以說明有關發展對附近環境在視覺上的影響。

4.3.29 由於擬議的公營房屋發展規模龐大，當局所進行的非定量空氣流通評估未能反映擬議發展的實際影響。有指為類似的分區計劃大綱圖修訂建議進行定質空氣流通評估是慣常／可接受的做法，有申述人表示懷疑。

僅限於修訂項目 A 及 B

4.3.30 擬議發展會對視覺及空氣流通造成累積的負面影響，包括阻擋貝沙灣和置富花園的景觀，以及在域多利道沿路一帶形成屏風和峽谷效應。對區內居民的健康亦會有不良影響。

僅限於修訂項目 C

4.3.31 擬議的發展與華富閣及富臨軒相距少於 50 米，會對空氣流通、視覺和採光造成不良影響。

僅限於修訂項目 D 及 E

4.3.32 擬議六幢 49 層高的建築物會形成一道屏風，令風速減弱，特別是夏季的東南風。

文化遺產方面

(R 1353、R 1354、R 1787 及 R 4244)

4.3.33 擬議發展會對舊牛奶公司及其附近具考古研究價值的相關地點造成不良影響。舊牛奶公司、古樹羣、瀕危物種及置富山谷(即置富花園東南面的山谷地區)應予保育。

休憩用地及政府、機構或社區設施的供應

(R1258 (部分)、R1264、R1278、R1294、R1295、R1487、R1538、R1579、R1609、R1782、R1787、R1802、R1805、R1868、R1887、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2513、R2520、R2521、R2547 至 R2558、R2564、R4077、R4133、R4149、R4154 及 R4181)

4.3.34 擬議的公營房屋發展不會提供地面的鄰舍休憩用地。

4.3.35 提供的政府、機構及社區設施不足以應付擬議公營房屋發展日後的新增人口。此外，須為長者增闢設施。

4.3.36 應在擬議房屋發展附近闢設康樂設施，例如體育館、運動場和泳池，以解決南區現時設施不足的情況。

僅限於修訂項目 A 及 B

4.3.37 在申述用地 A 及 B 進行發展後，會令作為鄰近地區的歇息空間的現有休憩用地減少。

僅限於修訂項目 D

4.3.38 有申述人關注申述用地 D 的位置偏遠，而且缺乏配套設施，導致不均衡的社區發展，對未來的居民亦帶來不便。

公眾諮詢

(R1294、R1295、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2513、R2520、R2521、R2547 至 R2558、R2858、R2894、R2906、R4076、R4100、R4127、R4177、R4180 及 R4181)

4.3.39 除運輸及房屋局和房屋委員會(下稱「房委會」)發出的資料資料文件外，當局並無進行適當的諮詢。此外，由於資料文件內的擬議發展概念圖沒有顯示貝沙灣，居民未有察覺修訂項目 A 及 B 的發展會對他們帶

來重大的負面影響。一些申述人認為他們的意見被忽視。

其他意見

4.3.40 有兩份涉及修訂項目 A、C 及 E 的申述書(**R4335** 及 **R4336**)就改劃「政府、機構或社區」用地作住宅用途提出意見。他們亦建議把另外兩幅與現時的修訂項目無關的「政府、機構或社區」用地(**圖 H-20** 及 **H-21**)分別改劃為「住宅(甲類)2」地帶及「綜合發展區」地帶，主要理由如下：

(a) 擬議改劃兩幅相關用地的理由與把「政府、機構或社區」改劃為「住宅(甲類)」地帶的修訂項目 A、C 及 E 所提出的理由相符；

(b) 薄扶林區有足夠的「政府、機構或社區」地帶；

(c) 關於 **R4335**，有關用地的擬議發展與獲批作長者住屋的規劃申請(申請編號 A/H10/66-3)相關，在申述用地發展住宅已證實在技術上可行。擬議住宅發展亦符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引」(規劃指引編號 16)。有關把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶並把最高地積比率及建築物高度限制分別訂為 8 倍及主水平基準上 189 米的建議，可為住宅發展提供彈性，亦可更善用土地資源，因為隨着環境因素不斷轉變，能否落實興建長者住屋仍未能確定；以及

(d) 關於 **R4336**，二零一一年四月十五日，小組委員會在考慮第 12A 條申請編號 Y/H10/5 時，同意把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以發展住宅。擬議發展符合有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度的城市規劃委員會規劃

指引」(規劃指引編號 17A)。不過，有關《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》擬議修訂的都會規劃小組委員會文件第 5/17 號就所涉用地提供的資料並不齊全，亦不足夠。

4.4 申述人的建議

申述人的建議撮錄如下：

- (a) 保留所有申述用地原來的「綠化地帶」、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶(R1296、R1313、R1314、R1608、R1629、R1633、R1640、R1643、R1657、R1661、R1669、R1670、R1680、R1685、R1689、R1693、R1704、R1713、R1717、R1723、R1734、R1736 至 R1742、R1784、R1785、R2560 至 R2563、R2569、R4050 至 R4052、R4055、R4201、R4281 至 R4330)；
- (b) 把申述用地 E 的範圍移向申述用地 D，以便把兩幅用地一併發展為一個具備完善配套設施的社區(R1280、R1283 至 R1291、R1297 至 R1306、R1308、R1309、R1319 至 R1322、R1324 至 R1365、R1368 至 R1375、R1381 至 R1388、R1391 至 R1397、R1400、R1402、R1404 至 R1408、R1412、R1413、R1414、R1416 至 R1420、R1423 至 R1425、R1427 至 R1439、R1442、R1443、R1446 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1467、R1469、R1470、R1473、R1477、R1478、R1481 至 R1483、R1486 至 R1491、R1496、R1497、R1499 至 R1501、R1503 至 R1505、R1507、R1508、R1510 至 R1513、R1519、R1522 至 R1525、R1527 至 R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1553、R1555 至 R1561、R1563、R1564、R1566、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583 至 R1586、R1589、R1591 至 R1594、R1596、R1601 至 R1605、R1610 至

R1618、R1620、R1621、R1623、R1625 至 R1628、R1630、R1631、R1633、R1634、R1636、R1639 至 R1644、R1646 至 R1656、R1658、R1659、R1662 至 R1672、R1674 至 R1677、R1682、R1687 至 R1689、R1691、R1692、R1694、R1697、R1702、R1705、R1707 至 R1712、R1716、R1718、R1721、R1722、R1725 至 R1742、R1744 至 R1759、R1761 至 R1779、R1782 至 R1784、R1786、R2559、R2561 至 R2563、R2565、R2566、R2569、R2988、R2990、R4069、R4131 及 R4333)；

- (c) 把申述用地 A 改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」，以作學校及社區用途，最高建築物高度為 30 至 50 米 (R1280、R1283 至 R1291、R1297 至 R1306、R1308、R1309、R1315、R1319 至 R1357、R1359 至 R1365、R1368 至 R1375、R1377 至 R1379、R1381 至 R1388、R1391 至 R1397、R1400 至 R1402、R1404 至 R1408、R1410、R1414、R1416 至 R1420、R1422、R1424、R1425、R1427 至 R1439、R1442、R1443、R1446 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1471、R1473、R1477、R1478、R1481 至 R1491、R1496、R1497、R1499 至 R1501、R1504 至 R1506、R1508 至 R1514、R1519、R1522、R1524、R1526 至 R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1553、R1555 至 R1561、R1563、R1564、R1566、R1571、R1573 至 R1581、R1583、R1584、R1586、R1588、R1589、R1591 至 R1596、R1599、R1601 至 R1606、R1609 至 R1621、R1623、R1625 至 R1628、R1630、R1631、R1634、R1636、R1638、R1639、R1641、R1642、R1644、R1646 至 R1655、R1658、R1659、R1662 至 R1668、R1671、R1672、R1674 至 R1677、R1682、R1687、R1688、R1691、R1692、R1694、

R1697、R1702、R1705、R1707 至 R1712、R1716、R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1733、R1735、R1743 至 R1759、R1761 至 R1783、R1786 及 R4171)；以及

- (d) 應把「配合該區人口增長」的字眼加入分區計劃大綱圖《說明書》第 8.3 段關於南港島線(西段)的部分(**R11、R19、R24、R28、R31、R53、R62、R68、R74、R75、R80、R88、R92、R111、R123、R128、R148、R150、R151、R160、R176、R206、R231、R247、R263、R268、R281、R292、R317、R319、R320、R329、R399 至 R1245、R1248 至 R1257 及 R4337**)。

5. 對申述的意見

5.1 意見書 C1 至 C146 提出的主要理由撮述如下：

- (a) **C1** 由 **R1**(包括多名立法會議員及南區區議會議員以及一個關注團體)提交，大致反對表示反對的申述，並就擬議公營房屋發展提出意見，所提的意見與 **R1** 的意見相似；
- (b) **C2 至 C111** 由個別人士以標準信件形式提交，當中包括 11 名申述人(**R37、R128、R230、R581、R621、R624、R813、R865、R933、R978、R1239**)，表示反對 **R1259 至 R1312、R1320 至 R1786、R1801 至 R2558 及 R2568 至 R4278**，並就擬議公營房屋發展提出意見，所提的意見關乎建築物和道路設計以及關設支援設施；
- (c) **C112 至 C132** 由兩個關注團體及個別人士提交，當中包括九名申述人(**R1260、R1281、R1293、R1312、R1317、R1318、R1673、R1787 及 R1905**)，主要是反對修訂項目，所持理由與上文第 4.3 段所載表示反對的申述理由相似；

- (d) 由個別人士提交的 **C133** 及 **C134** 支持 **R4335**，所持理由與 **R4335** 的理由相似；以及
- (e) **C135** 至 **C146** 由個別人士以標準信件形式提交，表示支持 **R4336**，所持理由與 **R4336** 的理由相似。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及其周邊地區

- 6.1.1 該五幅申述用地位於薄扶林南一個以住宅用途為主的鄰近地區(圖 H-1)。其中四幅用地，即華景街用地(修訂項目 B)、華樂徑用地(修訂項目 C)、雞籠灣南用地(修訂項目 D)及雞籠灣北用地(修訂項目 E)位於住宅發展密度第 1 區⁴。住宅發展密度第 1 區內現有住宅發展項目的所在範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，有關的發展項目包括華富邨、華貴邨、嘉隆苑、富臨軒和華富閣。餘下的用地(即華富北用地)(修訂項目 A)位於住宅發展密度第 2 區。住宅發展密度第 2 區內現有住宅發展項目的所在範圍劃為「住宅(乙類)」地帶，包括置富花園、雅緻洋房及薄扶林花園。

申述用地 A(即華富北用地)(圖 H-2 至 H-5)

- 6.1.2 申述用地 A(約 2.0 公頃)是一幅位於「住宅(甲類)」地帶範圍內的政府土地，先前主要劃為「休憩用地」地帶(沒有實施計劃)，當中小部分地方劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。用地位於華富邨以北(劃為「住宅(甲類)」地帶)，北面為華富配水庫(劃為「政府、機構或社區」地帶)，東面為薄扶林道，南面為聖保羅書院小學(劃為「政府、機構或社區」地帶)，以及西面為域多利道。該用地目前有部分地方以短期租約批出，現為兩個臨時露天停車場所佔用，餘下範圍則滿布植被。

⁴ 根據《香港規劃標準與準則》第二章，主要市區可按住宅發展密度分成三個分區，即住宅發展密度第1區、第2區及第3區。住宅發展密度第1區的最高住用地積比率限為8倍、9倍或10倍；第2區則限為6倍。

申述用地 B (即華景街用地)(圖 H-2 至 H-4 及 H-6)

6.1.3 申述用地 B(約 0.68 公頃)是位於「住宅(甲類)」地帶範圍內的一幅政府土地，先前主要劃為「休憩用地」地帶(沒有實施計劃)，當中小部分地方是「道路」範圍。用地位於華富邨的東北面、申述用地 A 的西南面和政府食物安全檢測所(劃為「政府、機構或社區」地帶)的西北面，四邊分別為域多利道、華康街、華景街及華翠街。目前，該用地有部分地方用作闢設華翠街休憩處，部分用作設置巴士站。

申述用地 C (即華樂徑用地)(圖 H-7 至 H-9)

6.1.4 申述用地 C(約 0.36 公頃)是一幅位於「住宅(甲類)」地帶範圍內的政府土地，先前劃為「政府、機構或社區」地帶，沒有指定／預留用途。用地位處華富邨的東北面，東北面是薄扶林道，東南面是啟歷學校(劃為「政府、機構或社區」地帶內的一所小學)，西南面是華富閣及富臨軒(兩者均屬「住宅(甲類)」地帶內的私人住宅發展)，西北面是一間消防局連職員宿舍(劃為「政府、機構或社區」地帶)。目前，該用地有部分地方以短期租約批出作臨時露天停車場用途。

申述用地 D (即雞籠灣南用地)(圖 H-10 至 H-12b)

6.1.5 申述用地 D(約 1.72 公頃)是一幅位於「住宅(甲類)」地帶範圍內的政府土地，先前劃為「綠化地帶」。該用地是在華貴邨(劃為「住宅(甲類)」地帶)東北面石排灣道另一面的一幅斜坡用地，其北面、東面和南面是滿布植被的斜坡(劃為「綠化地帶」)。該用地大部分地方被植被覆蓋。石排灣道附近建有人造斜坡和護土牆構築物。

申述用地 E (即雞籠灣北用地)(圖 H-13 至 H-16)

6.1.6 申述用地 E(約 3.82 公頃)是一幅政府土地，先前主要劃為「綠化地帶」，當中小部分地方劃為「政府、機構或社區」地帶。為闢設公眾停車場(屬擬議公營房屋

發展一部分)，該用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，以納入「公眾停車場」用途為經常准許用途。該用地的東北面是雞籠灣食水配水庫(劃為「政府、機構或社區」地帶)，西北面是通往雞籠灣食水配水庫的通道，西南面是薄扶林道，東面和南面是天然植被斜坡(劃為「綠化地帶」)。該用地大部分地方位於植物茂密的斜坡上，在薄扶林道附近的部分則有已平整的地方、人造斜坡及護土牆構築物，以及一個康文署的苗圃和以短期租約租用的另外兩個私人苗圃。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許用途。「住宅(甲類)1」地帶亦然。
- 6.2.2 「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，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 6.2.3 「綠化地帶」的規劃意向，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 6.2.4 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

6.3 對申述的理由和建議的回應

表示支持的申述

- 6.3.1 備悉 **R1** 至 **R154**、**R156** 至 **R1258(部分)** 及 **R4337** 表示支持的意見。他們就擬議房屋發展、華富邨重建

及擬議南港島線(西段)的詳情及推展所提出的意見及關注與部分表示反對的申述相似，因此他們的關注／意見會與下文就表示反對的申述一併回應。

表示反對的申述

需要五幅遷置用地

- 6.3.2 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，或其他不同的短期或「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。鑑於政府在過去幾年所作出的努力，政府已物色到合共約 210 幅具房屋發展潛力的用地(包括 80 多幅「綠化地帶」用地)，以增加或加快短期到中期的土地供應，但須視乎能否及時修訂有關法定圖則及／或完成所需程序而定。因此，政府通過這些土地用途檢討，在薄扶林南物色了五幅具房屋發展潛力的用地。
- 6.3.3 一如上文第 2.1 至 2.5 段所述，修訂項目 A 至 E 涉及把華富邨附近五幅政府土地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便興建新的公營房屋單位作為華富邨重建的遷置資源，以及興建額外單位以滿足公共房屋的需求。現時華富邨約有 9 100 個房屋單位。在善用有關用地發展潛力的情況下，該五幅申述用地約可提供 8 900 個單位，仍略少於華富邨的現有單位數目。除現有單位數目外，華富邨重建項目亦會提供餘下 3 000 個額外單位。為加快華富邨重建，房屋署已定下目標，在切實可行的情況下盡快提供遷置資源，而第一期的遷置單位最快會於二零二五年完成，最後一期的單位則會於二零二七年落成。部分申述認為即使沒有或減少遷置用地，華富邨仍可進行重建。然而，減少遷置資源難免會令安置過程延長，繼而推遲落實華富邨重建工作。倘房屋土地的供應減少，二零一四年施政報告宣布額外興建 11 900 個公營房屋單位的目標將難以達到。

- 6.3.4 此外，南港島線(西段)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。為落實南港島線(西段)，有必要騰出華富邨內的部分空間以便在稍後進行鐵路施工，包括南港島線(西段)初步概念計劃建議興建的華富站。因此，減少遷置資源無可避免會延長華富邨重建的安置過程及延遲騰出空間建造鐵路。
- 6.3.5 釋放棕地的發展潛力，是政府多管齊下土地供應策略的主要方針之一。預期政府會在古洞北和粉嶺北兩個新發展區、洪水橋新發展區、元朗南發展，以及新界北具發展潛力地區等不同項目中發展合共約有 540 公頃的棕地。儘管政府已進行上述工作，仍須繼續推行其他土地供應措施，以應付房屋及其他發展需要。
- 6.3.6 有關部分申述人提出的替代用地建議(圖 22a 及 22b)，大部分不可於短期內供發展之用，因為這些用地屬私人擁有、由營運中的政府設施所佔用、有待進行全面的土地用途檢討或已承落作其他用途的土地。就各擬議替代用地進行的詳細評估，見附件 V(a)。由於擬議房屋發展是華富邨重建的主要遷置資源，房委會須考慮多項因素，例如發展這些用地所需的時間，以及這些用地與華富邨之間的距離等。因此，當局認為所建議的替代用地不能代替該五幅申述用地。儘管如此，房委會一直以來都會考慮全港各區任何適合作公營房屋發展的土地。如物色到合適的土地，政府須完成所有程序，包括進行技術可行性研究、進行公眾諮詢、改劃土地用途、向立法會申請撥款批准，以及執行相關工作等。
- 6.3.7 在現階段，政府會集中力度落實發展五幅在技術上可用作興建住宅的用地，藉此加快華富邨重建，並配合整體社會日益增加的住屋需求。儘管如此，政府會因應最新的規劃情況及發展建議，不時檢討各分區計劃大綱圖的土地用途。倘有用地可供發展，政府會按既定程序決定其合適用途。

用地是否適合

- 6.3.8 該五幅申述用地先前劃作「休憩用地」地帶(申述用地 A 及 B)、「政府、機構或社區」地帶(申述用地 C)及「綠化地帶」(申述用地 D 及 E)。一如上文第 2.2 及 6.3.2 段所解釋，這些用地在不同土地用途檢討中獲確認為具房屋發展潛力，而用地總面積已從約 18 公頃減至約 13 公頃，以紓緩擬議公營房屋發展對有關用地內的生態、天然河道、遠足徑及舊牛奶公司牧場遺址的影響；以及盡量減低因相關影響的不確定性及相關緩解措施而推遲落實發展的時間表(繪圖 H-2 及 H-8)。
- 6.3.9 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，該署並無計劃發展將受申述用地 A 及 B 影響的擬議鄰舍休憩用地。由於擬議公營房屋發展(包括申述用地 A 及 B)內的鄰舍休憩用地按每人一平方米的比率提供，以符合居民的休憩用地要求，南區現有及已規劃的休憩空間整體供應約為 101.92 公頃(即約為每人 3.34 平方米)，包括 46.82 公頃鄰舍休憩用地及 55.1 公頃地區休憩用地，足以符合《香港規劃標準與準則》的規定。有鑑於此，康文署亦認為無須重置受修訂項目 B 影響的現有華翠街休憩處(圖 H-2 及 H6)。
- 6.3.10 至於修訂項目 C 先前劃作「政府、機構或社區」地帶的用地，並無指定的政府、機構及社區用途。然而，根據房屋署的發展概念計劃，政府、機構及社區設施(例如幼兒中心及長者設施)會設於申述用地 A、C 及 E 的擬議公營房屋發展內的低樓層及附屬設施大樓，以服務社區。
- 6.3.11 至於修訂項目 D 及 E 的兩幅「綠化地帶」用地，應注意的是「綠化地帶」檢討分為兩個階段。第一階段檢討主要涉及沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，而第二階段檢討，政府檢視了鄰近現有市區和新市鎮的已發展地區邊緣的「綠化地帶」用地。申述用地 D 及 E 在第二階段「綠化地帶」檢討中已選定作房屋發展。這兩幅用地的範圍亦已按土木工程拓展署的可行性研究結果(繪圖 H-2 及圖 H-19)而作出調

整，藉以紓緩擬議公營房屋發展對有關用地內的生態、天然河道、遠足徑及舊牛奶公司牧場遺址的影響。此外，部分鄰接薄扶林道的申述用地 E 已鋪築地面作植物苗圃或其他先前的臨時用途(圖 H-16)。發展已避開錄得具保育價物種主要「綠化地帶」範圍。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為可以接受。

- 6.3.12 土木工程拓展署的可行性研究已證實這些申述用地適宜發展公營房屋。相關的政府部門(包括漁護署、環境保護署(下稱「環保署」)、運輸署、古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)和康文署)同意研究結果。預料擬議發展將不會造成無法克服的技術問題，研究亦已建議採取相關的緩解措施，以處理在交通、生態、景觀、視覺和空氣流通方面可能造成的負面影響。這些措施撮述於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號第 5.3、5.6、5.9、5.19、5.21、5.22、5.25 及 5.26 段。房屋署和土木工程拓展署會在詳細設計階段制訂詳細設計、進行進一步的相關詳細技術評估，以及繼續與南區區議會和持份者進行公眾諮詢。
- 6.3.13 擬議公營房屋發展將會由現有和規劃的行人設施(例如行人天橋、園景平台和擴闊的行人路連無障礙通道)連接起來，詳情載於下文第 6.3.29 及 6.3.30 段。如房屋署所建議，有關設施將設於作為活動樞紐的修訂項目 E 用地的 500 米範圍內，以提供主要的交通、零售和政府、機構及社區設施(繪圖 H-2、H-7 及圖 H-18)。

發度規模和建築設計

- 6.3.14 在發展密度方面，該五幅申述用地鄰近薄扶林南以住宅用途為主的地區。申述用地 B、C、D 及 E 位於《香港規劃標準與準則》所指的住宅發展密度第 1 區。住宅發展密度第 1 區內現有住宅發展項目的所在範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，有關的發展項目包括華富邨、華貴邨、嘉隆苑、富臨軒和華富閣。申述用地 A 位於《香港規劃標準與準則》所指的住宅發展密度第 2 區。住宅發展密度第 2 區內現有住宅發展項目的所在

範圍劃為「住宅(乙類)」地帶，包括置富花園和薄扶林花園。局部撤銷薄扶林發展限制後，為達致增加 11 900 個公營房屋單位的目標，須按原先預計把住用地積比率訂為約 6 倍。鑑於上文第 2.2 段所闡釋，地盤面積有所減少，因此擬議發展的平均住用地積比率增至約 7 倍，以維持相同的公營房屋目標。有關發展的發展密度仍與周邊住宅發展的發展密度相若，其北面的住宅項目普遍屬中密度發展，其南面則為高密度發展。

- 6.3.15 這些申述用地建議採納梯級式建築物高度的概念，高度級別為主水平基準上 200 米及 230 米(繪圖 H-5 及圖 H-17)。這設計已顧及區內現有的梯級式高度輪廓，即建築物高度由海旁的華富邨和華貴邨(最高為主水平基準上 110 米)向內陸的置富花園和薄扶林花園(最高為主水平基準上 230 米)逐漸增加。考慮到周邊現有建築物的高度(最高為主水平基準上 150 米)，申述用地 C 的擬議建築物高度已降至主水平基準上 170 米，以盡量減少視覺影響。梯級式建築物高度的概念已於分區計劃大綱圖的《說明書》內訂明。
- 6.3.16 基於上述建築物高度的概念，土木工程拓展署在可行性研究下進行了視覺影響評估和空氣流通評估。申述人提出的視覺和空氣流通方面的關注，於下文第 6.3.35 至 6.3.37 段討論。
- 6.3.17 關於擬議公營房屋發展的其他設計事宜，例如申述用地的單位和設施分布、建築物高度、建築物間距和個別樓宇的後移規定，以及綠化覆蓋率，房屋署會在詳細設計階段，參考相關的規劃和設計指引，並諮詢相關的政府部門和持份者，以便制訂詳細設計。擬議公營房屋發展的發展參數和要求詳載於由房屋署擬備的規劃大綱內。
- 6.3.18 至於華富邨重建，待相關的法定程序和申述用地的規劃大綱完成後，房屋署便會開始研究華富邨的重建建議，包括設計、技術和安置事宜，並會諮詢受影響的居民、商鋪租戶、社福機構和南區區議會等。

交通及運輸事宜

- 6.3.19 土木工程拓展署可行性研究的交通影響評估，是不少申述人提出的主要技術關注事項之一。交通影響評估是根據《運輸策劃及設計手冊》進行的，採用最新的研究資料和可能會影響行駛路線的規劃資料，並已考慮交通影響區域範圍內現有、已計劃及已承諾的發展。交通影響評估所採用的受影響區域包括各申述用地兩公里範圍以內的現有主要交通要道，包括薄扶林道、石排灣道、域多利道、置富道、置富徑、華富道、華林徑、華樂徑、華景街、華康街、華翠街和數碼港道。
- 6.3.20 交通影響評估的結果和所建議的交通改善措施撮述於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號第 5.2 及 5.3 段內，並詳載於都會規劃小組委員會文件附件 VI 的第 3 章內。當局已建議興建一條新的公共通道，接駁申述用地 E 和薄扶林道／域多利道的路口，並提出下述主要的擬議改善措施(繪圖 H-6)：
- (a) 擴闊相關路口在薄扶林道南行的行車道，把該路口上游的行車道由原來的雙線增加至四線，並把該路口下游出口的行車道由原來雙線增加至三線；以及
 - (b) 擴闊域多利道東行的行車線，由現有的兩線增加至三線。
- 6.3.21 概括來說，交通影響評估確認，待上述改善工程完成後，道路及運輸系統將足夠應付擬議房屋發展所帶來的交通需求。運輸署同意交通影響評估，認為有關的道路改善工程可以滿足擬議公營房屋發展所帶來的交通需求，擬議公共交通設施亦可以接受。運輸署和警方會密切監察薄扶林區的交通和道路安全情況，以及違例泊車問題，必要時會採取適當的交通管理措施和執法行動。

- 6.3.22 關於就申述用地 D 的擬議車輛出入口通道設計和申述用地 E 的「掘頭路」設計及其他詳細交通改善措施／道路改善工程的意見，雖然交通影響評估所建議的現有方案已證實在技術上可以支援擬議公營房屋發展，但房屋署和土木工程拓展署會在詳細設計階段進一步改良有關設計。
- 6.3.23 關於建造工程交通的關注，交通影響評估亦確認，即使建築工程車輛在施工期間於繁忙時段在路上行走，研究範圍內的主要路口及道路仍有充裕的容車餘量。土木工程拓展署會考慮在施工期間，按實際情況於指定的主要路口及道路實施所需的臨時交通安排，確保這些主要路口及道路仍有充裕的容車餘量。
- 6.3.24 由於預計該區的人口只會在華富邨重建後才會大幅增加，因此房委會將於華富邨重建開展前另外進行交通影響評估。有關評估會考慮屆時已落成及計劃闢設的基礎設施所產生的全面影響，而有關的基礎設施或會重整薄扶林區的交通。如有需要，該評估亦會提出交通及運輸方面的改善措施，確保重建不會對區內的交通造成不可接受的影響。交通影響評估須獲得運輸署的批准。

南港島線(西段)

- 6.3.25 正如《鐵路發展策略 2014》建議，南港島線(西段)是七個鐵路方案之一。該鐵路線把鐵路覆蓋範圍擴展到香港仔、華富、數碼港和薄扶林，以服務港島西和港島南。就規劃而言，《鐵路發展策略 2014》初步建議的落實時間為二零二一年至二零二六年(繪圖 H-3)。交通影響評估已確認，即使在沒有南港島線(西段)的情況下進行擬議的公營房屋發展，在交通方面屬技術上可行，而大部分申述人亦要求及早落實興建南港島線(西段)。根據路政署的資料，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。由於落實興建南港島線(西段)與華富邨重建息息相關，政府必須先啟動該五幅申述用地的發展，以便為華富邨重建提供主要的遷置資

源。此安排亦可在華富邨騰出空間，供日後興建鐵路之用(包括南港島線(西段)初步概念方案所建議的華富站)。

- 6.3.26 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。運房局有意在今年內邀請港鐵公司就有關南港島線(西段)方案提交建議書。

泊車設施

- 6.3.27 一些申述人對擬議公營房屋發展內泊車位不足(包括數目、種類及位置)表示關注。房委會將參考《香港規劃標準與準則》，並諮詢相關的政府部門及機構(包括南區區議會及地區人士)，確保可提供足夠的泊車設施，包括由華富邨遷置的居民的泊車需求。此外，由於擬議公營房屋發展會影響申述用地 A 及 C 的現有短期租約公眾泊車位，南區區議會自二零一六年起已要求重置受影響的泊車位，運輸署與南區區議會的看法一致，表示應適當回應對泊車位的需求。因此當局除了會在擬議公營房屋發展提供附屬泊車位，也建議在申述用地 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。當局會在詳細階段就優化公眾泊車位供應的細節諮詢持份者。

- 6.3.28 運輸署會監察區內對短期租約停車場的需要，並物色合適的短期租約停車場，以適切地服務區內人士；舉例來說，最近已在田灣海旁道近香港仔初級污水處理廠物色到一幅短期租約用地作此用途(圖 H-10)。

行人接駁通道

- 6.3.29 一些申述人對五幅申述用地之間及與周邊地方的行人接駁通道表示的關注。擬議的改善措施詳載於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號第 5.6 和 5.7 段，當中包括闢設一個新的行人綠化平台；新建一條設有升降

機塔的行人天橋；擴闊現有行人路及由交通燈控制的行人過路處(繪圖 H-7 及圖 H-18)，以加強該區的整體接駁通道。由於申述用地 E 在該五幅申述用地之間佔據一個較為中央的位置(即在 500 米的範圍內)，房屋署建議把該用地發展成區內的主要活動樞紐，提供主要的政府、機構及社區、零售及公眾泊車設施。為進一步加強通往活動樞紐的行人接駁通道，當局現正考慮增設有蓋行人通道及其他措施。

- 6.3.30 根據現行建議，位於申述用地 D 及 E 之間的現有主要步行／遠足徑將予保留。房屋署亦會探討能否提供任何接駁設施連接申述用地 E 與附近現有的步行／遠足徑(繪圖 H-7 及圖 H-18)。

生態、景觀及環境方面

- 6.3.31 土木工程拓展署的可行性研究已仔細探討和審視擬議公營房屋發展對生態、景觀和環境所造成的影響(繪圖 H-8 至 H-10)，而這亦是許多申述人的主要關注。就生態方面而言，所採取的策略是避免和減低生態影響，以及為生態影響作出補償。正如上文第 2.2 段解釋，涉及「綠化地帶」的申述用地 D 和 E 的用地界線已作修訂，受影響的「綠化地帶」面積因而減至只有 7.6 公頃，以冀從生態角度，盡可能避免對雞籠灣和置富花園附近一帶保育價值相對較高的次生樹林、灌木林和天然水道造成直接影響。另外，當局已避開申述用地 D 和 E 之間有次生樹林和半天然水道的地方，以維持低地地區與高地樹林的生態聯繫。漁護署認為，實施下文第 6.6.32 段所載的緩解措施後，擬議的公營房屋發展在生態影響方面屬可以接受。

- 6.3.32 可行性研究建議了緩解措施，以減少和彌補對生態的影響。這些措施已獲漁護署同意，當中包括：

- (a) 在申述用地邊界 500 米範圍內選定總面積約 6.44 公頃的多幅土地作為具潛力的樹林補償地區，其中較適合的地方將按 1：1 的比率重新種植樹林，以彌補申述用地 D 和 E 失去約 5 公頃保育價值相

對較高的次生樹林。當局將按政府相關指引進行補償種植(繪圖 H-9 至 H-9b)；

- (b) 在技術可行的情況下，把具保育價值的受影響動植物遷移或移植至合適的生境(繪圖 H-8)。當局認為，可通過物色合適的接收地，把小棘蛙妥為遷移；而原地保育或移植具保育價值的植物(包括土沉香、福德紫薇和香港大沙葉)至補償林地或不受干擾的林地亦屬可行。如確定這些植物品種不適宜移植或原地保育，會建議種植這些品種的樹苗，作為補償措施；以及
- (c) 在申述用地 D 的東北面建造約 250 米長可保護生態的「綠色河道」，而非傳統式的混凝土河道，以緩解失去申述用地 E 的天然河道(繪圖 H-10)。

6.3.33 土木工程拓展署繼上次在二零一五年進行的樹羣調查後，自二零一七年十一月起進行了一項更詳盡的樹木調查。儘管當局確定在該些用地沒有古樹名木，或沒有古樹名木受擬議發展影響，但在用地內約 5 300 棵樹木⁵當中有 65 棵符合重要樹木標準的樹木⁶。擬議地盤平整計劃和房屋發展的布局設計已盡量減少對現有樹木的影響，尤其是該些獲鑑定的重要樹木。如有樹木未能保留，必須根據相關的政府通告和指引取得批准，以及進行相應的補種樹木計劃。此外，亦會採納其他彌償措施，包括移植受影響的樹木、在路旁進行種植，以及在擬議發展進行綠化。至於在原地以外地方補償樹林方面，當局建議按「同類彌償同類」原

⁵相對於樹羣調查所得的4,500棵樹木(包括47棵符合重要樹木標準的樹木)，更詳盡的樹木調查所得的數量較多，主要是由於樹木調查的準確度因開闢雞籠灣南用地的通道而有所改善，以及樹羣的植物於兩年內自然生長至樹幹直徑等於或超逾95毫米的樹木(在地面以上1.3米的位置量度)。

⁶根據發展局工務技術通告編號07/2015，「重要樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木-

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；
- (e) 或樹幹直徑等於或超逾1.0米的樹木(在地面以上1.3米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾25米。

則⁷，在附近面積相若的地方種植原生樹林，盡可能減少擬議房屋發展對景觀造成的不良影響。就毗鄰薄扶林道的兩棵建議移除的重要樹木(繪圖 H-6)，由於將會受建議進行的路口改善工程影響，經研究後確定不能保留或移植。

- 6.3.34 儘管土木工程拓展署的可行性研究沒有發現有關發展會對環境造成無法克服的影響，經環保署同意，房屋署將在稍後的建築物設計階段進行更為詳細的環境評估研究，以確保建議的公營房屋發展在運作和建造階段，在各個環境範疇均能符合相關法例和《香港規劃標準與準則》的規定。

視覺及空氣流通方面

- 6.3.35 有些申述人質疑土木工程拓展署可行性研究下的視覺影響評估及定質空氣流通評估是否準確和可靠。應留意的是，該視覺影響評估是根據「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會規劃指引編號 41」(下稱「規劃指引編號 41」)所載的方法進行。一如指引所載，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。從多個具代表性的公眾觀景點(例如置富商場上蓋的平台花園、貝沙灣道 8 號對面的未來休憩用地、海怡半島的海濱、東博寮海峽的索罟灣往中環的主要渡輪航線，以及港島徑)拍攝的擬議公營房屋電腦合成照片載於有關視覺影響評估，亦夾附於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號的繪圖 13 a 至 13 m。

⁷ 根據《環境影響評估條例》技術備忘錄的規定，工程場地外的緩解措施須盡可能以「同類彌償同類」為原則。即是所有用以緩解剩餘生態影響的彌償措施均須與擬保護的生境或物種直接有關。一是須彌償同類的物種或同樣大小的生境，或是工程的建議者須顯示可透過該措施達致同類的生態功能及容納量，以彌償該等生態影響。例如，喪失一個天然林地須盡可能以重新種植土生樹木以形成同樣大小的林地來彌償。

- 6.3.36 當局建議若干紓緩和改善措施，以紓減發展對該區整體景觀的影響，包括採用配合環境的建築物形式、高度和布局，以及梯級式的建築物高度輪廓設計，從海濱向山丘拾級而上，而建築物高度最高限為主水平基準上約 230 米，與置富花園和薄扶林花園最高的樓宇相若。房屋署會考慮上述擬議措施及相關建築物條例和規例，以訂定擬議發展的詳細設計。
- 6.3.37 至於空氣流通評估方面，當局是根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合發出有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號，以專家評估的形式為分區計劃大綱圖修訂項目而進行定質空氣流通評估。當局認為空氣流通專家評估對於土地用途地帶的修訂而言已屬足夠，亦符合其他分區計劃大綱圖的修訂的做法。此外，房屋署會在詳細建築物設計階段進行定量空氣流通評估，以證明未來的任何方案的風表現大致不會遜於現時方案及設計更佳方案。基於空氣流通專家評估所得，擬議房屋發展的建築物設計納入若干緩解措施，以紓緩潛在的空氣流通影響，當中包括在該區闢設六條闊度最少為 20 米至 30 米的風道、採用適合的建築物座向以減少樓宇立面迎向主要盛行風向的闊度，以及把申述用地 E 的平台建築物高度維持在雅致洋房及置富花園的地面水平之下(繪圖 H-11)。當局會在詳細階段參照《可持續建築設計指引》，考慮採取進一步的緩解措施，包括加設更多風道、增加建築物通透度及綠化元素，以進一步加強空氣流通表現。

文化遺產方面

- 6.3.38 對於申述人對舊牛奶公司歷史構築物／建築物的關注，根據古蹟辦的資料，五幅申述用地內或其附近並沒有鑑定為具考古研究價值的地點、法定古蹟或暫定古蹟。在經古物諮詢委員會評級的薄扶林舊牛奶公司現存的構築物當中，有三個獲評級的建築物／構築物(一個獲評為二級及兩個獲評為三級)位於須作文物影響評估的範圍內，即擬議工程範圍邊界的 50 米範圍內(圖 H-19)。根據古蹟辦的要求，只需就其中一個較接近通往申述地盤 E 的新道路的三級歷史構築物進

行文物影響評估。而根據土木工程拓展署可行性研究的初步評估，預計工程不會直接侵進這些構築物的範圍。土木工程拓展署會按照發展局工務技術通告第 6/2009 號的要求，為相關的建築物／構築物進行文物影響評估，並實施建議的緩解措施(如有)。

休憩用地及政府、機構及社區設施的供應(附件 VI)

- 6.3.39 正如上文第 6.3.9 段所解釋，在改劃申述用地後，南區現有及已規劃的整體休憩用地供應將符合《香港規劃標準與準則》的規定。房委會會根據《香港規劃標準與準則》，按每人一平方米的比率在擬議公營房屋發展的地面和平台提供足夠的鄰舍休憩用地，供居民享用。基於上述情況，康文署確定無須為受影響的休憩用地提供替代用地。
- 6.3.40 分區計劃大綱圖所涉範圍和南區內的主要政府、機構及社區設施並無短缺。房屋署會與相關政府部門合作，確保在整個重建過程中並於擬議房屋發展落成後可持續為居民提供適切的設施，包括康樂、休憩、社區、福利、教育及零售設施。擬議公營房屋發展會按社會福利署的要求，增設服務長者及兒童的政府、機構及社區設施。此外，當局會因應教育局的要求，按照《香港規劃標準與準則》，在華富邨重建項目內撥出一幅小學用地，以滿足社區的教育需要。
- 6.3.41 當局已就零售設施進行初步研究，確保繼續提供合適的零售設施，包括濕貨街市。華富邨的現有設施亦需要適當重置，當中部分設施或需按人口數目的增長而增加和優化。房屋署會在詳細設計階段擬訂將會提供設施的細節。
- 6.3.42 此外，根據既定的行政程序，房屋署會擬備擬議公營房屋發展的規劃大綱，具體說明將會提供的「政府、機構或社區」設施和休憩用地的供應量。房屋署稍後亦會就擬議房屋發展的項目設計諮詢南區區議會。

公眾諮詢

- 6.3.43 一些申述人認為當局並無就擬議的公營房屋發展進行適當的諮詢。然而，除了作為公眾諮詢一部分的法定規劃程序外，政府與地區人士亦一直保持緊密聯繫，包括為優化五幅申述用地的擬議房屋發展積極收集和整理市民的意見。房委會自二零一六年起出版了四期資料文件，並已發送給各南區區議員、鄰近屋苑(包括貝沙灣)及其他持份者。房委會及相關的政府部門亦已透過約見立法會議員、南區區議員及華富邨屋邨管理諮詢委員會以及出席居民大會等，與地區人士、居民代表及持份者交流意見。政府會在擬議公營房屋發展的整個發展過程中，繼續諮詢各持份者，與他們保持緊密聯繫。

其他

- 6.3.44 **R4335** 提出把位於域多利道和數碼港口交界的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶(圖 **H-20**)的要求。不過，該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項目。此外，擬議發展與一宗編號 A/H10/66 的第 16 條申請有關，該宗申請最先於二零零四年五月十四日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批給許可，而最後一次的修訂申請則於二零一一年三月四日獲批給許可。建築事務監督於二零一一年九月二十八日亦批出一套建築圖則。不過，有關工程尚未展開。因此，有需要維持目前的「政府、機構或社區」地帶，以確保申請人會根據既定機制履行規劃申請的規劃許可附帶條件。因此城規會並無理由考慮該申述。
- 6.3.45 關於 **R4336** 提出把心光盲人院暨學校由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(圖 **H-21**)的要求，相關申請(編號 Y/H10/5)的背景資料載於都會規劃小組委員會文件第 5/17 號第 8 段內。概括來說，小組委員會在二零一一年四月十五日拒絕把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶的申請(編號 Y/H10/5)，但同意可把該用地改劃為

「綜合發展區」地帶，以確保(i)有關教育及社會服務得以無間斷地繼續進行；以及(ii)其他技術問題能獲適當處理。城規會亦要求把有關分區計劃大綱圖的修訂建議提交城規會以徵求同意。鑑於申請人自二零一一年以來在物色重置用地方面未有任何進展，而且沒有就重置學校訂定確實計劃，因此小組委員會在二零一七年八月二十五日同意，不會把對該用地的「政府、機構或社區」地帶的修訂建議納入分區計劃大綱圖內。由於該用地並不涉及目前這分區計劃大綱草圖的任何修訂項目，因此城規會並無理由考慮該申述。

6.4 對申述人的建議所作的回應

保留所有申述用地原來的「綠化地帶」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」土地用途地帶

6.4.1 關於上文第 6.3.2 至 6.3.12 段就五幅申述用地須用作華富邨重建的遷置資源及有關用地適合作住宅用途的回應亦適用。正如上文第 6.3.39 至 6.3.42 段所詳述，現有及已規劃的休憩用地和「政府、機構或社區」設施的供應足以達到《香港規劃標準與準則》所訂的要求，而申述用地又適合用作發展公營房屋，保留原來的土地用途地帶會對華富邨重建和公營房屋土地供應造成負面影響。因此，有關申述人的建議不獲支持。

把修訂項目 A 用地改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」，以作學校及社區用途，最高建築物高度為 30 至 50 米

6.4.2 上文第 6.4.1 段所載的回應適用。華富邨重建項目會撥出一幅學校用地，以配合該區日後的教育需求，而擬議公營房屋發展亦會關設足夠的社區設施以滿足社區需要。關於擬議建築物高度，上文第 6.3.15 段關於整體建築物高度概念，以及第 6.3.35 和 6.3.36 段關於擬議發展的整體視覺影響的回應亦適用。因此，有關申述人的建議不獲支持。

把申述用地 E 移向申述用地 D，以便把兩幅用地一併發展為一個具備完善配套設施的社區

6.4.3 上文第 6.3.11 段關於「綠化地帶」檢討的回應適用。申述用地 D 及 E 的選址已考慮到土木工程拓展署的可行性研究的結果，包括用地的歷史、地形、生態及景觀價值，以及其他環境問題。在土地用途和各項技術層面方面，在申述用地 D 及 E 發展擬議公營房屋屬可以接受。不過，申述用地 D 東南面較遠處的土地受到多項地盤限制，例如極為陡峭的山坡、部分地方位於電塔／架空電纜之下或過於接近電塔／架空電纜，以及鄰近田灣海旁道存放危險品的香港仔煤氣儲存鼓。以上種種因素都會對在該處發展房屋造成限制。另外，申述用地 D 東北面的地方的生態價值較高，該處有一條半天然河道和一些具保育重要性的物種，以及一條現有的遠足徑，故不宜作房屋發展。因此，有關申述人的建議不獲支持。

把「配合該區人口增長」的字眼加入分區計劃大綱圖《說明書》第 8.3 段關於南港島線(西段)的部分

6.4.4 《說明書》相關段落的原有用字⁸已帶有類似南港島線(西段)會配合日後交通需求的含意，因此現階段無須修改《說明書》的用字。由於擬議的南港島線(西段)仍屬概念方案階段，待稍後有更多南港島線(西段)的詳細資料時，當局會適切地修改《說明書》關於南港島線(西段)的部分。

6.5 對意見書所提出的理由及建議的回應

6.5.1 意見書所提出的理由與申述書所提出的大致相若，上文第 6.3 及 6.4 段對申述所作出的回應適用。意見書所提出的主要理由和有關回應載於**附件 V**。

⁸ 《說明書》第8.3段的現有字眼是：

「《鐵路發展策略2014》建議開闢南港島線(西段)，把鐵路覆蓋範圍擴展到香港仔、華富、數碼港和薄扶林，以服務港島西和港島南。南港島線(西段)的落實事宜，要視乎華富一帶的公營房屋的實際發展／重建計劃，以及運輸需求的增長。」

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢下列政府決策局／部門，他們的回應載於上文適當的段落：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 路政署總工程師／港島；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 社會福利署署長；
- (i) 漁農自然護理署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 建築署署長；
- (l) 衛生署署長；
- (m) 警務處處長；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (o) 地政總署地政專員／港島西及南；
- (p) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (q) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (r) 路政署總工程師／鐵路拓展；
- (s) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (t) 水務署總工程師／建設；
- (u) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (v) 民政事務總署南區民政事務專員；
- (w) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R154**、**R156** 至 **R1258(部分)**及 **R4337** 表示的支持意見。

8.2 根據上文第 6 段所作評估，規劃署不支持 **R1258(部分)**、**R1259** 至 **R2693** 及 **R2695** 至 **R4336**，並認為不應修訂圖則以順應申述，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，或其他不同的短期或「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，局部撤銷薄扶林發展限制後，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。(R1258(部分)、R1259 至 R1261、R1263、R1264、R1268、R1269、R1271、R1272、R1274、R1278、R1280 至 R1357、R1359 至 R1365、R1367 至 R1375、R1377 至 R1279、R1381 至 R1388、R1390 至 R1398、R1400 至 R1402、R1404 至 R1414、R1416 至 R1420、R1422 至 R1425、R1427 至 R1440、R1442、R1443、R1445 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1471、R1473、R1475、R1477、R1478、R1481 至 R1491、R1493、R1495 至 R1501、R1503 至 R1514、R1515、R1517 至 R1519、R1521 至 R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1561、R1563 至 R1566、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583 至 R1586、R1588、R1589，R1591 至 R1596，R1599 至 R1606，R1608 至 R1621、R1623 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1638 至 R1644、R1646 至 R1659、R1661 至 R1674、R1676、R1677、R1679 至 R1682、R1684、R1685、R1687 至 R1694、R1695、R1697、R1699、R1700、R1702 至 R1713、R1715 至 R1718、R1721 至 R1800、R1802、R1803、R1808、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2011、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2521、R2547 至 R2566、R2568 至 R2668、R2670 至 R2984、R2986 至 R4279、R4281 至 R4330 及 R4333)；

- (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，以減少擬議房屋發展可能造成的影響 (**R1260 至 R1264、R1268、R1269、R1271、R1272、R1274、R1275、R1278、R1280、R1282 至 R1312、R1317 至 R1322、R1324 至 R1402、R1404 至 R1411、R1414 至 R1419、R1421 至 R1451、R1453 至 R1468、R1470 至 R1513、R1515 至 R1535、R1537 至 R1543、R1545 至 R1674、R1676 至 R1680、R1682 至 R1697、R1699、R1700、R1702 至 R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1784、R1786 至 R1800、R1802 至 R2036、R2041 至 R2513、R2516 至 R2558、R2562 至 R2895、R2898、R2984、R2988 至 R4276、R4278、R4279、R4333 及 R4334**);
- (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 (**R1262、R1264、R1268、R1272、R1278、R1280、R1281、R1292、R1293、R1296、R1310 至 R1312、R1315、R1317 至 R1322、R1324 至 R1357、R1359 至 R1365、R1368 至 R1375、R1377 至 R1279、R1358、R1381 至 R1388、R1390 至 R1397、R1400 至 R1402、R1404 至 R1408、R1410、R1413、R1416 至 R1420、R1422 至 R1425、R1427 至 R1439、R1442、R1443、R1446 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1473、R1477、R1478、R1481 至 R1491、R1493、R1496、R1497、R1499 至 R1501、R1503 至 R1514、R1519、R1522 至 R1540、R1543、R1544、R1548、R1549、R1551、R1552、R1555 至 R1561、R1563 至 R1566、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583 至**

R1586、R1588 至 R1594、R1596、R1598、R1601 至 R1606、R1610 至 R1621、R1623、R1625 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1639 至 R1659、R1661 至 R1672、R1674、R1676、R1677、R1680、R1682、R1685、R1687 至 R1694、R1697、R1702、R1704 至 R1713、R1716 至 R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1786、R1788、R1790 至 R1800、R1802 至 R2013、R2237、R2514 至 R2516、R2518、R2519、R2522 至 R2557、R2565、R2566、R2619、R2860、R2865、R2880、R2883、R2884、R2887、R2888、R3005、R4050、R4079、R4081、R4240、R4241、R4275、R4277、R4281 至 R4330 及 R4334)；

- (d) 房屋署和土木工程拓展署會因應公眾意見及相關的規劃和設計指引，並在諮詢相關的政府部門和持份者(包括南區區議會)後，在詳細設計階段定出擬議公營房屋的詳細設計、交通改善措施及其他緩解措施。《說明書》訂明，擬議公營房屋的發展參數及要求會詳載於由房屋署擬備的規劃大綱內(**R1258(部分)、R1260 至 R1264、R1268、R1269、R1271、R1272、R1274、R1278、R1280 至 R1315、R1317 至 R1402、R1404 至 R1674、R1676 至 R1697、R1699、R1700、R1702 至 R1718、R1721 至 R1800、R1802 至 R2036、R2041 至 R2693、R2695 至 R2984、R2986、R2988 至 R4279、R4333 及 R4334**)；

- (e) 擬議房屋發展將提供足夠的鄰舍休憩用地、政府、機構及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政府、機構及社區設施亦無短缺。無須重置受影響的「休憩用地」(**R1264、R1278、R1294、R1295、R1487、R1538、R1579、R1609、R1782、R1787、R1802、R1805、R1868、R1887、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2513、**

R2520、R2521、R2547 至 R2558、R2564、R4077、R4133、R4149、R4154 及 R4181)；

- (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
- (R1261、R1262、R1278、R1280、R1282 至 R1293、R1296 至 R1309、R1319 至 R1322、R1324 至 R1375、R1377、R1381 至 R1384、R1391 至 R1398、R1400 至 R1409、R1416 至 R1420、R1422、R1424、R1425、R1427 至 R1440、R1442 至 R1446、R1448 至 R1455、R1457、R1458、R1460 至 R1462、R1465 至 R1469、R1473、R1475 至 R1478、R1481 至 R1483、R1486、R1488 至 R1491、R1493、R1495 至 R1501、R1504 至 R1506、R1508、R1510 至 R1512、R1515、R1517、R1518、R1521、R1522、R1526 至 R1532、R1534 至 R1535、R1537 至 R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1561、R1563、R1565、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583、R1584、R1586、R1587、R1589 至 R1594、R1596、R1599、R1603 至 R1606、R1611 至 R1616、R1618、R1620、R1621、R1623、R1626、R1628 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1639、R1641 至 R1644、R1646 至 R1653、R1655、R1657 至 R1659、R1661 至 R1665、R1668 至 R1672、R1674、R1676、R1677、R1679 至 R1682、R1684、R1685、R1687、R1688、R1690 至 R1692、R1694、R1699、R1700、R1702、R1703、R1705、R1707 至 R1713、R1715 至 R1718、R1721、R1722、R1724 至 R1726、R1731 至 R1741、R1743 至 R1759、R1761、R1765 至 R1770、R1772 至 R1776、R1778 至 R1780、R1783、R1786、R1803 至 R2013、R2237、**

R2514、R2515、R2522 至 R2557、R2562 至 R2565、R2569、R2864、R2984、R2985 及 R4170)；

(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**(R1294、R1295、R1868、R1887、R1899、R1923、R1940、R1950、R1953、R2010、R2014 至 R2036、R2041 至 R2236、R2238 至 R2513、R2520、R2521、R2547 至 R2558、R2858、R2894、R2906、R4076、R4100、R4127、R4177、R4180 及 R4181)；**

(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**(R1280、R1283 至 R1291、R1296 至 R1306、R1308、R1309、R1313 至 R1315、R1319 至 R1365、R1368 至 R1375、R1377 至 R1379、R1381 至 R1388、R1391 至 R1397、R1400 至 R1402、R1404 至 R1408、R1410、R1412、R1413、R1414、R1416 至 R1420、R1422、R1423 至 R1425、R1427 至 R1439、R1442、R1443、R1446 至 R1455、R1457 至 R1462、R1464 至 R1471、R1473、R1477、R1478、R1481 至 R1491、R1496、R1497、R1499 至 R1501、R1503 至 R1514、R1519、R1522 至 R1540、R1543 至 R1545、R1548、R1549、R1551 至 R1553、R1555 至 R1561、R1563、R1564、R1566、R1570、R1571、R1573 至 R1581、R1583 至 R1586、R1588、R1589、R1591 至 R1596、R1599、R1601 至 R1606、R1608 至 R1621、R1623、R1625 至 R1631、R1633、R1634、R1636、R1638 至 R1644、R1646 至 R1659、R1661 至 R1672、R1674 至 R1677、R1680、R1682、R1685、R1687 至 R1689、R1691 至 R1694、R1697、R1702、**

R1704、R1705、R1707 至 R1713、R1716 至 R1718、R1721 至 R1759、R1761 至 R1786、R2559、R2560 至 R2563、R2565、R2566、R2569、R2988、R2990、R4050 至 R4052、R4055、R4069、R4131、R4171、R4201、R4281 至 R4330 及 R4333)；

- (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(**R11、R19、R24、R28、R31、R53、R62、R68、R74、R75、R80、R88、R92、R111、R123、R128、R148、R150、R151、R160、R176、R206、R231、R247、R263、R268、R281、R292、R317、R319、R320、R329、R399 至 R1245、R1248 至 R1257 及 R4337**)；以及
- (j) 申述所涉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項目，因此城規會並無理由考慮申述人的建議(**R4335 及 R4336**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，並決定會否建議對圖則作出任何修訂，以接納／局部接納申述。

附件

- 附件 I 《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》(縮圖)
- 附件 II 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15》的修訂項目附表
- 附件 III 擬議公營房屋發展的主要發展參數(參閱英文版本的附件 III)
- 附件 IV 南區區議會轄下地區發展及房屋事務委員會二零一七年七月三十一日會議記錄摘錄

附件 V	申述和意見摘要及回應
附件 V(a)	對申述人就發展公營房屋提出替代用地建議的回應
附件 V(b)	對交通影響評估所提意見的回應
附件 VI	薄扶林規劃區內的休憩用地及主要「政府、機構或社區」設施
附件 VII	載有申述和意見的光碟(只提供予城規會委員)
繪圖 H-1	二零一四年施政報告公布位於薄扶林南及華富邨的五幅政府用地
繪圖 H-2	擬議的發展概念園(經修訂的發展界線及縮減後的用地範圍)
繪圖 H-3	《鐵路發展策略 2014》中南港島線(西段)的初步概念方案
繪圖 H-4	初步的地盤平面圖(經修訂的發展界線及縮減後的用地範圍)
繪圖 H-5	梯級式建築物高度概念(電腦合成照片)
繪圖 H-6	薄扶林道／域多利道交界的擬議道路改善工程
繪圖 H-7	擬議的行人及公共交通設施
繪圖 H-8	具保育價値物種的記錄
繪圖 H-9	擬議林地補償區的位置
繪圖 H-9 a	摘錄自土木工程拓展署可行性研究的擬議林地補償區的實地照片
繪圖 H-10	水道和擬議綠色河道的位置
繪圖 H-11	擬議公營房屋發展已確認的地區風道

圖 H-1	位置圖
圖 H-2 至 4	修訂項目 A 及 B 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-5	修訂項目 A 的實地照片
圖 H-6	修訂項目 B 的實地照片
圖 H-7 至 9	修訂項目 C 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-10 至 12	修訂項目 D 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-13 至 16	修訂項目 E 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-17	梯級式建築物高度概念
圖 H-18	行人接駁通道的概念圖
圖 H-19	舊牛奶公司的歷史構築物
圖 H-20	R4335 的位置
圖 H-21	R4336 的位置
圖 22a 及 22b	申述人提出的擬議替代用地

規劃署

二零一八年五月