

立法會房屋事務委員會參考文件

龍華街地盤平整工程

背景

堅尼地城龍華街地盤被認定為具潛力發展房屋的地點，而“龍華街房屋發展的綜合規劃及工程可行性研究”已於 1999 年 8 月完成，並確定該地盤的擬議房屋發展是可行的。

2. 該地盤原計劃在 2003 年至 2004 年提供土地，以便發展私營房屋。但鑒於西區為港島區早期定居地方之一，該區的市區重建為一重要項目，我們如遇有機會，會考慮將該地盤發展作安置用途，以便促進西區的市區重建。有關發展可提供約 710 個房屋單位，以容納約 1,900 人居住。

3. 龍華街發展的範圍包括：

- (a) 平整約 1.2 公頃建屋平台；
- (b) 建造結構擋土牆及進行斜坡改善工程；
- (c) 渠務工程；
- (d) 水管改道工程；以及
- (e) 美化環境工程。

附件甲載有擬議工程的工地平面圖。

建議

4. 我們建議將 571CL 號工程計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計費用為 1 億 750 萬元，用以進行龍華街房屋發展的地盤平整及相關基建工程。我們打算在 2001 年 4 月 18 日工務小組委員會提交建議計劃。

理由

5. 龍華街地盤計劃在 2003 年至 2004 年提供土地，以便發展私營房屋。但鑒於市區重建在西區的重要性，我們如遇有機會，會考慮將該地盤發展作安置用途。此外，香港房屋協會（房協）已就政府在西區設立一個有蓋行人自動扶梯網絡的意向作出正面回應，並提交一個包括該地盤及另外位於觀龍樓及科士街兩個地盤的綜合發展計劃。附件乙載有上述三個發展地盤的位置圖。該擬議計劃將包括闢建公眾休憩用地，以及將上述三個發展地盤連接到擬議地下鐵路堅尼地城站的一個有蓋行人自動扶梯網絡。該擬議計劃將提供房屋單位作安置用途，以便促進西區的市區重建。

6. 龍華街地盤平整工程擬於 2003 年年底完成，以確保能如期提供土地以興建房屋。這項計劃可提供約 710 個房屋單位，以容納約 1,900 人居住。

對環境的影響

7. 這項工程計劃並非《環境影響評估條例》下的指定工程項目。我們已在初步工程可行性研究下完成了初步環境審查。環境保護署署長已同意初步環境審查所建議的緩減措施。對於短期的環境影響，我們會執行合約內的污染管制條款，以控制施工期間的塵埃、噪音及工地排水所帶來的滋擾。這項工程計劃將不會造成長遠的環境影響。

8. 我們已考慮各項減少產生拆建物料的措施，並會盡量在平台設計方面予以配合。我們會利用適當的挖料作為工地內的填料，藉此盡量減少在工地以外卸置。我們估計，是項工程計劃會產生約 31,500 立方米拆建物料，其中約 3,000 立方米(9.5%)會在工地循環再用；28,000 立方米(88.9%)惰性拆建物料會作為公眾填土區的填料；餘下的 500 立方米(1.6%)拆建廢料則會卸置在堆填區。

9. 我們會要求承建商擬訂廢物管理計劃以供批核。廢物管理計劃的內容包括適當的緩減措施以避免產生、減少、循環再用和再造拆建物料。我們會確保工地的日常運作符合經核准的廢物管理計劃。為進一步減少產生拆建物料，我們會鼓勵承建商在進行臨時工程時使用非木材模板及可循環再用的物料。我們會採用運載記錄制度，監控公眾

填料及建築和拆卸廢料的處置，以確保填料和廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，這項工程的地盤平整和相關基建工程預算費用為 1 億 750 萬元。

公眾諮詢

11. 我們於 1999 年 5 月 13 日向中西區臨時區議會提交可行性研究的建議。議員關注擬議發展會帶來環境及交通影響，與及損害現有的植物，並建議提供更多公共設施和公眾休憩用地。我們向議員解釋，初步環境審查及交通影響評估已經完成，我們會採取適當的緩減措施，使施工及其後發展所造成的環境及交通影響減至可接受的水平，並將現時龍華街/士美非路的優先通行路口改為燈號控制通行路口。至於損害現有植物，我們已進行樹木查察工作，證實該地盤並無稀有或特別的植物品種，我們會進行補償性植樹，並將一個位於士美非路約 1,300 平方米的土地發展為公眾休憩用地。

12. 我們於 2000 年 1 月 21 日根據城市規劃條例將堅尼地城及摩星嶺分區計劃修訂大綱草圖第 S/H1/7 號在憲報上刊登。在展示圖則期間，曾收到一項由中西區區議會就龍華街地盤提出的反對意見。反對理由包括指擬議發展會造成交通及環境影響、施工期間造成滋擾以及損害現有植物。城市規劃委員會先後在 2000 年 4 月 7 日及 6 月 23 日審議了有關反對意見，決定不會就圖則提出修訂建議以迎合反對意見。其後，行政長官會同行政會議於 2000 年 9 月 19 日通過了堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖。

13. 我們於 2000 年 12 月 14 日向中西區區議會解釋計劃的詳細設計。議員重申他們之前的關注。我們向議員解釋，擬議的發展將不會對該區造成交通影響，而路政署亦已完成可行性研究所建議的交匯處改善工程。我們並會在合約內訂明須採取環境緩減措施，包括設置臨時隔音屏障及噪音監測站，以確保噪音會減至可接受的水平。我們又向議員講解伐樹計劃及重新栽種與移植計劃，並安排部分議員於 2001 年 1 月 19 日實地視察樹木的狀況。其後，我們檢討了移植計劃

的可行性，並告知區議會我們將可額外移植/保留兩棵樹木。

14. 我們又於 2001 年 2 月 15 日就龍華街、科士街及觀龍樓等三幅用地的綜合發展計劃諮詢中西區區議會。議員表示不反對該項計劃，包括將龍華街地盤發展作安置用途。但有兩位議員認為龍華街發展的地盤面積應予削減，以保留樹木及提供較大的休憩用地。其後，我們詳細檢討龍華街發展的圖則，由於樹木處於地盤發展的中央位置，調整休憩用地的邊界以保留樹木並不可行。

土地徵用

15. 擬議的工程計劃毋須徵用土地。

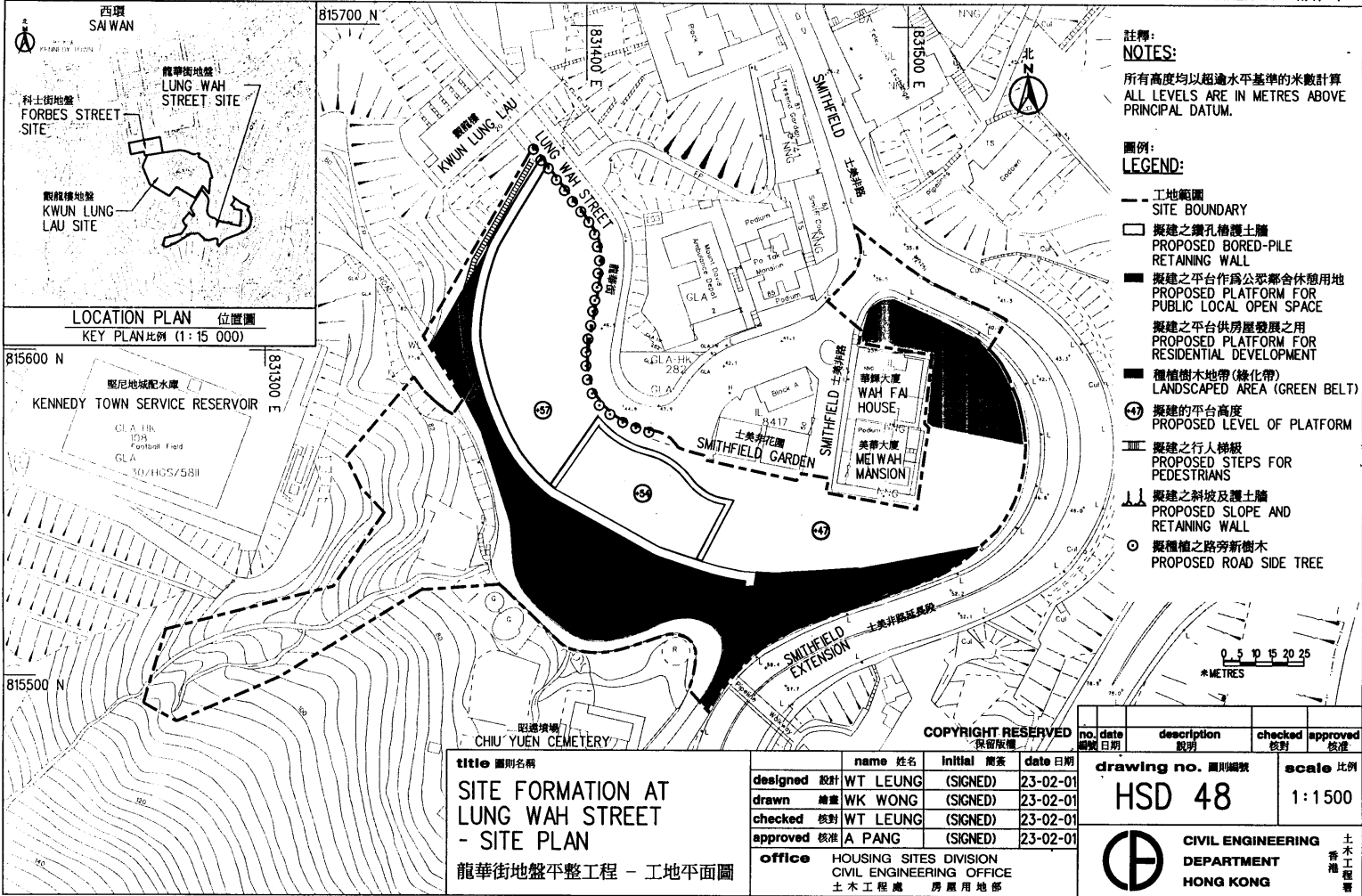
附件

附件甲 - 龍華街地盤平整工程 - 工地平面圖

附件乙 - 綜合發展計劃位置圖

房屋局

二零零一年三月



d:\hds_drawings\lungwahstreet\colour_drg\hds48.dgn



堅尼地城
KENNEDY TOWN

碼頭
PIER

科士街地盤
FORBES STREET
SITE

觀龍樓地盤
KWUN LUNG
LAU SITE

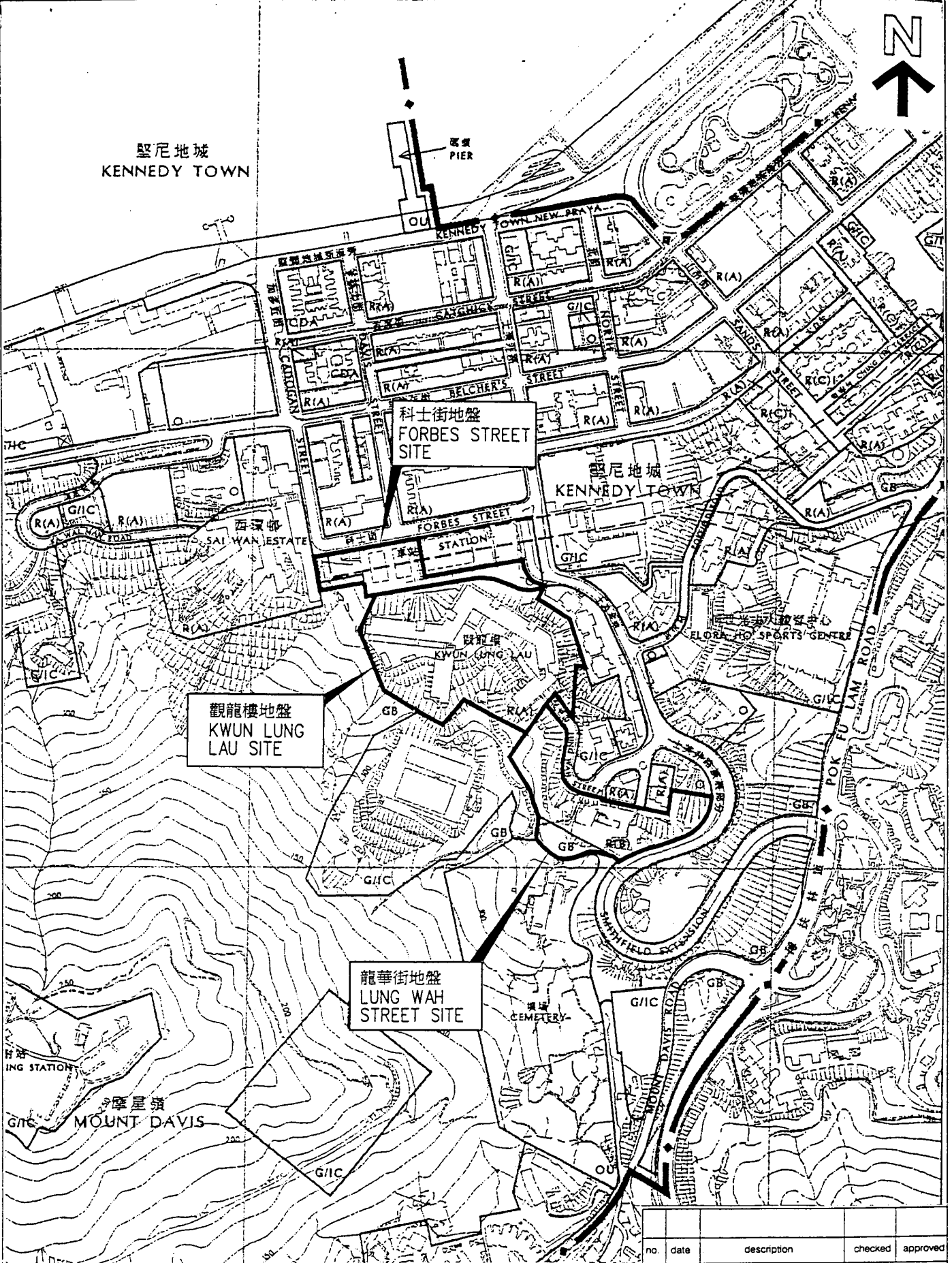
龍華街地盤
LUNG WAH
STREET SITE

摩星嶺
MOUNT DAVIS

墳場
CEMETERY

花邊廠體育中心
FLORA HO SPORTS CENTRE

d:\hsd_drawings\lungwahstreet\colour_drg\hsd4B.dgn



no.	date	description	checked	approved

title
LOCATION PLAN OF THE
COMPREHENSIVE
DEVELOPMENT SCHEME
綜合發展計劃位置圖

	name	initial	date
designed	WT LEUNG	<i>WT</i>	23-2-2001
drawn	WK WONG	<i>WK</i>	23-2-2001
checked	WT LEUNG	<i>WT</i>	23-2-2001
approved	A PANG	<i>AP</i>	23-2-2001
office	HOUSING SITES DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE		

drawing no.
HSD 49
scale
1:5000



CIVIL ENGINEERING
DEPARTMENT
HONG KONG