

市建局 H19 重建方案 中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

背景

市建局 H19 重建方案於今年四月進入為期三週的公眾諮詢程序，城規會於諮詢期屆滿共收到超過 1500 份反對意見書，市民普遍批評重建密度過高、新樓與周邊原有住宅大廈過於緊貼、嚴重影響景觀及通風、令當區交通更加擠塞、破壞地區原有特色、更甚是市建局顧問報告指出打樁工程可能影響周邊樓宇及擋土牆結構，令居民極之擔心安全及資產受威脅。亦有區內業主立案法團主席批評建局的諮詢工作有欠公平、公開。在第二次由「關注中西區市區重建計劃工作小組」(下稱「小組」)舉辦的諮詢會上，均有市民及關注團體向市建局提出質詢，除上述關注點外，亦有 H19 業主及租戶投訴受市建局不公對待。在 5 月 19 日舉行的「小組」會議上，議員一致通過去信發展局，要求局方正視市民的關注。值得注意的是市建局一直拒絕展示 H19 方案的立體模型，被市民批評為剝削公眾知情權。市建局在該次會議表示已申請延期城規會的聆訊(原定 5 月 23 日舉行)，小組要求市建局書面答覆延期原因及何時會向公眾展示立體模型。

事實上，越來越多市民關注 H19 重建項目的發展。政府及市建局一直以創造更美好的生活環境為使命，亦致力保留地方特色。然而，當局一直忽略了市民的聲音。中西區現時的樓宇密度已經很高，交通發展也接近飽和，關注 H19 重建項目的市民一直希望當局可減低士丹頓街及永利街重建時的發展密度。另外，有市民認為必列啫士街街市上蓋不應興建二十多層的住宅。保留下來的街市應用作社區用途或休憩用地，保持該區低密度的特式及平衡區內土地用途失衡的現況。有市民更認為永利街的特式建築有保留價值。

而中西區區議會轄下之食物環境及工務委員會於 2007 年 9 月 13 日曾通過動議，「要求市區重建局立即進行收購賠償及合理安置租客」，但對於重建規模，許多議員仍有保留，認為地積比可進一步降低。在今年 1 月 31 日的環工會

會議上，部份議員指市建局不應盡用地積比率去過份發展樓宇的高度，應騰出空間建立通風走廊，及規劃更多公共休憩空間，優化整個社區。

問題

1. H19 重建方案有什麼新進展?
2. 城規會將如何處理及回應諮詢期屆滿前共收到的約 1500 份反對意見書?
3. 市建局為何要申請押後城規會原定於 5 月 23 日舉行的聆訊?
4. 因地質問題，政府已發出行政指令限制半山 (包括現時 H19 項目的位置) 的發展模式。但現時西半山正急劇發展，會否對 H19 附近地基的安全性造成影響?
5. 市建局顧問報告指出，打樁工程可能影响周邊樓宇及檔土牆結構，市建局或政府有關部門將採取什麼措施確保，並監察有關樓宇及檔土牆的結構安全?
6. 既然打樁工程有機會對附近建築物造成極大影響，為什麼有關政府部門仍就 H19 附近的新地盤向恆基兆業發出俗稱「打樁紙」的許可證?

動議

1. 市區重建局 H19 的重建規劃方案/模式必需切合區內居民對樓宇發展密度過高、交通負荷過重、休憩及社區用地的需求和鄰近樓宇擋土牆安全性的密切關注。
2. 就有關 H19 的重建規劃方案/模式，市區重建局應以社區的可持續發展、優化區內生活質素及保留社區特式為大前題，重新提出重建規劃方案/模式。

動議者

陳淑莊、陳特楚、鄭麗琼

文件提交者

陳淑莊、陳特楚、鄭麗琼

日期: 2008 年 6 月 19 日

市建局 H19 重建方案

中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

市區重建局的回覆:

市區重建局(以下簡稱「市建局」)按照《城市規劃條例》規定的法定程序，以及「市區重建策略」的原則，諮詢包括區議會、居民、關注團體及公眾等不同持份者的意見(其中包括 2007 年 12 月 8 日舉辦的社區參與工作坊)，按部就班推動士丹頓街/永利街發展計劃(以下簡稱「H19 項目」)。2007 年 12 月 13 日，有個別區內人士去函申訴專員公署，投訴市建局 H19 項目的公眾諮詢工作失當。經過深入的調查後，申訴專員公署於 2008 年 6 月 6 日正式回覆投訴人，裁定該項申訴並不成立，並指市建局就 H19 項目進行的諮詢工作是合適的。就 H19 項目的最新進展，市建局已要求城市規劃委員會延期審批有關的規劃申請，以優化項目的有關設計(包括保存街道氛圍和綠化空間布局等)，一方面為社區帶來更多的裨益，另一方面則正面地回應社區對 H19 項目的意見。由於 H19 項目的未來發展將不會提供任何私家車泊車位，因而不涉及任何挖掘以建設地庫的工程。根據顧問報告，該設計將不會對鄰近樓宇、地基和擋土牆構成負面的影響。市建局將嚴格按照有關的法規施工，而所有的打樁及地基工程亦須事先取得有關政府部門的批准。

(二〇〇八年七月八日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年七月

市建局 H19 重建方案

中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

土木工程拓展署土力工程處的回覆:

半山區內(包括現時 H 1 9 項目的位置)建築工程的岩土管制
政府曾用兩年多的時間(1979-1981)進行了一項全面的岩土研究，把這個陡峭而發展稠密的半山區的整體穩固程度作出了詳細的評估(詳細內容刊載於《半山地區研究：地質，水文及土壤性質的報告》(1982))。結果在一九八二年通過法規對該地區內的建築發展加強岩土管制。該地區包括現時 H 1 9 項目的位置。

根據《建築物條例》及其附屬規例，半山區內的建築工程須受嚴格的岩土管制。尤其是限定在半山區內進行的大型挖掘工程，不得在建築事務監督/土力工程處所限定的水平以下進行。這項管制措施可使大型挖掘工程對山坡整體穩定性所累積的不利影響減至最少。

位於半山區內的地盤還受到其他岩土工程管制，包括抵禦泥石流(由山泥傾瀉引發)的能力，施工次序以及地下水排水工程方面的管制。

對於半山區內的地盤，其基礎圖則與地盤平整工程圖則要同時呈交建築事務監督/土力工程處批核，以便就各項因素(例如地下水位的變化或基礎系統本身造成的附加荷載等)對地盤內及毗鄰的山坡及擋土牆穩定性造成的影響進行整體詳盡考慮，才給予一併批核。任何工程對山坡及擋土牆穩定性有不利影響，皆不得進行。

建築事務監督/土力工程處亦可對位於半山區內的地盤，要求於申請佔用許可證或臨時佔用許可證時，提交表現檢討報告，作為批准圖則或同意施工的條件。表現檢討報告應證明在施工過程中已對建築工程進行了充分的檢查和監察，另外亦要證明建築工程所根據的岩土設計假定均屬真確。

(二〇〇八年七月九日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年七月

市建局 H19 重建方案
中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

地政總署市區重建組的回覆:

從收回土地角度而言，本組對中西區區議會文件並無意見。港島西及南區地政處會就其他土地行政方面提供意見。

標題物業位於市區重建局士丹頓街/永利街發展計劃圖第S/H3/URA1/2的範圍內。由於上述發展計劃圖已於2007年10月2日獲得行政長官會同行政會議成員核准，市區重建局可於核准後的12個月內向發展局局長提出申請，要求她向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》〔第124章〕收回該圖則範圍內的任何土地。當市區重建局提出申請時，本組會提供協助。

(二〇〇八年七月九日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇八年七月

市建局 H19 重建方案
中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

屋宇署的回覆：

(I) 就標題所示文件的回覆：

1. H19 重建方案現於規劃階段中，本署並未接獲有關建築圖則的申請。
4. 按照《建築物條例》及有關法例的規定，在 H19 發展項目進行建築工程之前，發展商須聘任一名認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師，負責擬備及提交圖則，以供本署進行審批。在提交基礎工程圖則時，註冊結構工程師及註冊岩土工程師須一併遞交有關基礎工程對毗鄰樓宇、構築物和土地所引起影響的技術評估。圖則內岩土工程設計部份會送交土力工程處審閱。本署會根據《建築物條例》及其規例嚴謹地審核該等圖則，以確保建築工程不會減損任何建築物、構築物、土地及街道的安全和穩定性。在符合《建築物條例》的規定下，本署才會批准有關基礎工程圖則。就 H19 發展項目而言，如於日後收到有關的基礎工程的申請，本署必會依上述的程序，嚴謹地審核有關圖則。
5. 署方在審批 H19 發展項目的基礎工程圖則申請時，會要求註冊結構工程師及註冊岩土工程師提供足夠及所需的資料，包括毗鄰樓宇的勘察報告、相關基礎工程的建造方法和施工程序、樓宇及擋土牆的鞏固支承、監察系統等的詳細資料，並提供所需的安全防護措施，方可獲得批准及展開工程。在重建期間，認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商均有法定的責任去協調、監督及進行建築工程，並須安排適任技術人員負責監督整個基礎工程，確保工程是按照《建築物條例》及其規例的條文和批准圖則進行。此外，本署人員亦會以突擊檢查方式到地盤實地視察，查閱安裝於地盤毗鄰樓宇和街道上的街道沉降、地面振動、地下水水位等監察儀器、有關工程之監工計劃的執行及有關記錄，有否達不到審批圖則的標準、違規和不正常情況出現，確保工程不會影響附近樓宇的結構及對公眾的影響減至最低，符合所有法定標準、安全和其他的規定。
6. 按照《建築物條例》規定，士丹頓街 70-72 號發展項目的

註冊結構工程師在申請展開基礎工程同意書,俗稱「開工紙」前,已就打樁工程對毗鄰樓宇及構築物可能引起的影響作出勘察和研究,及遞交了一份勘察報告連技術評估,以確保附近樓宇及公眾安全。屋宇署在審核該份報告的同時,亦已分別轉交一份上述的文件給其他部門就其專業範疇內提供意見,這些部門包括土力工程處、水務署、渠務署。經審核後,確認該報告及評估符合《建築物條例》要求,屋宇署遂於本年六月發出開工紙。註冊結構工程師在展開打樁工程前,會先在受監察的樓宇及結構物上安裝監察儀器或裝置,用來監察打樁工程對它們所引的振動及位移度數,確保樓宇及公眾安全。

(II) 就中西區關注組有關「本區居民對H19 士丹邨街/永利街重建計劃的關注及訴求」的信件的回覆:

6. 請參考上文(I)第4和第5議題的回覆。

(二零零八年七月十日收到)

中西區區議會秘書處
二零零八年七月

市建局 H19 重建方案
中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

地政總署港島西及南區地政處的回覆：

- 問題(1) - 由市建局回應。
- 問題(2) - 有關部門回應。
- 問題(3) - 由市建局回應。
- 問題(4) - 有關部門回應。
- 問題(5) - 由市建局及有關部門回應。
- 問題(6) - 有關部門回應。

就土地行政方面，本處並未收到市建局就 H19 重建方案之換地申請。鑒於文件所討論之問題不屬於本處職能範圍，本處將不會派代表出席是項會議。不過經貴會討論後，如有本處可幫忙的地方，本處自當盡力協助。

(二零零八年七月十日收到)

中西區區議會秘書處
二零零八年七月

市建局 H19 重建方案

中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

規劃署的回覆:

問題(一)及 (三)

士丹頓街/永利街發展計劃 (H19)的進展情況

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於本年 3 月 26 日接獲市區重建局(下稱「市建局」)就士丹頓街/永利街發展計劃提交的總綱發展藍圖(即規劃申請編號 A/H3/381)。市建局其後要求城規會延期對該規劃申請作出決定，原因是市建局需時回應及跟進有關政府部門就申請提出的意見。本年 5 月 23 日，城規會決定應市建局的要求，延期對申請作出決定，以待市建局提交進一步資料。市建局需於兩個月內向城規會提交進一步資料。

市建局於 7 月 8 日去信城規會要求再度延期對該規劃申請作出決定，為期兩個月，理由是該局需評估及回應政府部門及公眾就申請提出的意見。城規會將會在 7 月 18 日考慮市建局再次申請延期的要求。

問題(二)

H19 的反對意見書

在公眾查閱期間的首三個星期內，城規會一共接獲 1,512 份由公眾就 H19 規劃申請提交的意見書，當中約 1,503 份為反對意見。按照《城市規劃條例》，城規會秘書處已將有關的意見存放在規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱，直至城規會考慮該項申請為止。有待落實城規會考慮有關申請的日期後，規劃署會就申請擬備文件，並連同有關的公眾意見，一併提交城規會考慮。

(二〇〇八年七月十四日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年七月

市建局 H19 重建方案

中西區居民擔心破壞區內環境、交通及樓宇擋土牆結構安全

運輸署的回覆:

本署十分關注重建項目的交通問題及配套設施。據市建局現時的計劃及交通評估，上述重建項目並不會設置車位，預期該項目內的居民會使用區內其他公共交通工具，所以上述項目應不會影響半山區及堅道的交通。如市建局有新方案提出，本署亦會樂意提供交通方面的意見。

(二〇〇八年七月十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年七月