

# TOWN PLANNING BOARD

城規會文件第 10175 號  
考慮日期：2016 年 9 月 27 日

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》的  
申述編號 TPB/R/S/H15/30-R1 至 R607 及  
意見編號 TPB/R/S/H15/30-C1 至 C16

[譯本]

城規會文件第 10175 號

考慮日期：2016 年 9 月 27 日

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》的  
申述編號 TPB/R/S/H15/30-R1 至 R607 及  
意見編號 TPB/R/S/H15/30-C1 至 C16

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H15/30-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H15/30-)
<p>修訂項目 A – 把鴨脷洲利南道前臨東博寮海峽的一塊用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶。</p>	<p><u>總數：607</u></p> <p><u>支持(6)</u> R1 至 R6：個別人士</p> <p><u>不反對(1)</u> R7：個別人士</p> <p><u>反對(597)</u> R8：陳家珮(南區區議員)</p> <p>R13：海怡關注組</p> <p>R15：人民力量</p> <p>R16：創建香港</p> <p>R571：陳家洛 (前立法會議員)</p> <p>R9 至 R12、R14、R17 至 R570，R572 至 R604：個別人士</p> <p><u>意見(3)</u> R605：海怡半島業主委員會</p>	<p><u>總數：16</u></p> <p><u>支持 R8 至 R607、反對 R1 至 R7</u> C1：創建香港</p> <p><u>與 R16 有關連</u> C2：司馬文(南區區議員)</p> <p><u>與 R1 至 R600 有關連</u> C3：柴文瀚、徐遠華、羅健熙、區諾軒(南區區議員)</p> <p><u>與 R1 有關連</u> C4：陳家珮(南區區議員)</p> <p><u>與 R8 有關連</u> C5：林啟暉(南區區議會地區發展及房屋事務委員會主席)</p> <p><u>與 R605 有關連</u> C6：海怡半島業主委員會 C7：海怡關注組 C8：個別人士</p>

	<p><b>R606 及 607</b>：個別人士</p>	<p><u>與 R336 有關連</u> C9：個別人士</p> <p><u>與 R421 有關連</u> C10：個別人士</p> <p><u>與 R518 有關連</u> C11：個別人士</p> <p><u>沒有指明與哪份申述有關連</u> C12 至 C15：個別人士</p> <p><u>與 R586 有關連</u> C16：個別人士</p>
<p><b>修訂項目 B－</b> 把前臨鴨脷洲西工業區的一塊狹長土地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶</p>	<p><u>總數：36</u></p> <p><u>支持(10)</u> R8：陳家珮(南區區議員)</p> <p>R1 至 R3、R9、R10、R12、R598 至 R600：個別人士</p> <p><u>反對(26)</u> R571：陳家洛 (前立法會議員)</p> <p>R572 至 R583 及 R585 至 R597：個別人士</p>	
<p><b>修訂項目 C1－</b> 把鴨脷洲西工業區的南部，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶</p> <p><b>修訂項目 C2－</b></p>	<p><u>總數：19</u></p> <p><u>支持(5)</u> R8：陳家珮(南區區議員)</p> <p>R1、R2、R9 及 R10：個別人士</p>	

把鴨脷洲西工業區的北部，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶	<b>反對(14)</b> <b>R591 至 R604</b> ：個別人士	
---	---	--

註：包含各申述人及提意見人的書面陳述的光碟，夾附於**附件 V**[只提供予城規會委員]。載有各申述人及提意見人的名單亦載於**附件 IV** 附錄 A 及 B，以及城規會網站 [http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_H15\\_30.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H15_30.html)。全部申述人及提意見人的書面陳述亦備存於城規會秘書處，供委員查閱。

## 1. 引言

1.1 二零一五年十二月二十四日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》(見**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，有關修訂如下：

- 項目 A 一 把鴨脷洲利南道前臨東博寮海峽的一塊用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米。
- 項目 B 一 把前臨鴨脷洲西工業區的一塊狹長土地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- 項目 C1 一 把鴨脷洲西工業區的南部，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。

項目 C2 — 把鴨脷洲西工業區的北部，由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 115 米。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 607 份申述。二零一六年四月十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布所接獲的申述，讓公眾提出意見，為期三星期，其間共接獲 16 份意見書，全部關乎修訂項目 A 的申述。
- 1.3 二零一六年八月五日，城規會同意把所有申述(R1 至 R607)及意見書(C1 至 C16)悉數納為一組，一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

## 2. 背景

- 2.1 《二零一三年施政報告》述明政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需要。為增加土地供應，政府進行了土地用途檢討，以物色有潛力改劃作住宅用途的土地。據此，位於利南道目前為香港駕駛學院所佔用用地的其中部分，被物色為具潛力的房屋用地之一。
- 2.2 考慮到鴨脷洲西地區的位置較為偏遠，以及鴨脷洲西工業區的情況不斷轉變，建議把該目前為香港駕駛學院所佔用用地的餘下部分，作為休憩用地用途，以供區內現有／日後發展項目的工作人士、訪客及居民使用。
- 2.3 鴨脷洲西工業區一直較為積極進行轉型，以改作商業用途。二零一五年八月十四日，城規會考慮「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 分區研究」)並同意把鴨脷洲西工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，利便該工業區持續轉型以改作商業用途，以及令當區的土地用途更具彈性。

- 2.4 多個政府部門已檢視交通、環境、排污、排水、供水、風險、視覺及通風方面的影響，並確認上述擬議修訂在技術上可行。
- 2.5 當局於二零一五年十二月四日把有關的擬議修訂連同南區區議會的意見，提交城規會轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。經考慮相關因素，包括房屋政策、土地供應的迫切需要、公眾意見、南區區議會的反對意見，以及相關政府部門所提出的技術意見，小組委員會同意擬議修訂項目及對大綱圖《註釋》的一些技術修訂。
- 2.6 大綱草圖經相應修訂後，於二零一五年十二月二十四日展示以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 14/15 號及小組委員會的會議記錄，現存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述文件及會議記錄，亦可於城規會的網頁瀏覽。

### 3. 諮詢南區區議會

- 3.1 在提交擬議的用途地帶修訂供小組委員會考慮之前，規劃署於二零一五年五月十八日就改劃利南道房屋用地的建議（即修訂項目 A）諮詢南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會。規劃署及運輸署於二零一五年五月二十日出席了由南區區議會地區發展及環境事務委員會主席及南區區議員合辦的地區論壇。當局於二零一五年十二月四日向小組委員會提交大綱圖的擬議修訂時，匯報了南區區議會及地區人士的意見。
- 3.2 二零一五年十二月二十三日，規劃署、運輸署及機電工程署應南區區議員邀請，出席了海怡半島居民大會。所有參加大會的人士均反對把利南道用地改劃作住宅用途的建議（即修訂項目 A），主要理由包括：會使人口密度已甚高的鴨脷洲島超出負荷，以及令鴨脷洲的交通情況惡化。
- 3.3 繼於二零一五年十二月二十四日公布大綱草圖後，當局於二零一六年二月一日諮詢南區區議會轄下地區發展及房屋事務委員會。該委員會反對把利南道的用地改劃作

私人住宅用途，並且通過以下動議：「地區發展及房屋事務委員會強烈譴責發展局在未提供足夠資料諮詢區議會的情況下，便於二零一五年十二月四日區議會停止運作之時，把「擬議改劃一幅位於鴨脷洲利南道的政府土地作住宅發展」議程提交城市規劃委員會討論並通過。本會堅決反對發展局在欠缺長遠、整體的規劃和配套下，仍在人口密度極高的鴨脷洲島大幅增加居住人口，在利南道駕駛學院用地興建 1 416 個住宅單位。」當局於二零一六年二月一日諮詢南區區議會的有關會議記錄載於附件 III。

3.4 在為期兩個月的大綱圖展示期內，有南區區議員提交了申述書，有關情況載於下文第 4 段。

#### 4. 申述

##### 修訂項目 A

##### 4.1 申述事項

4.1.1 關於修訂項目 A，在 607 份申述(R1 至 R607)中，有 6 份(R1 至 R6)表示支持、1 份(R7)表示不反對，以及 597 份(R8 至 R604)表示反對，另 3 份(R605 至 R607)就擬議修訂提交意見書。申述人包括南區區議員陳家珮(R8)、海怡關注組(R13)、人民力量(R15)、創建香港(R16)、前立法會議員陳家洛(R571)、海怡半島業主委員會(R605)、當區居民和公眾人士。申述的摘要和規劃署的回應，載於附件 IV。

4.1.2 海怡半島業主委員會(R605)在二零一五年七月二日至十六日期間(即根據條例第 5 條大綱圖的擬議修訂於憲報公布前)，就改劃利南道用地作住宅發展的建議進行問卷調查及分析。在是次調查中，海怡半島居民完成了 1 959 份問卷(234 份表示支持、1 663 份表示反對、8 份提交意見書，以及 54 份不表示任何意見)；這些問卷夾附於所提交的申述書內。

#### 4.2 表示支持的申述

申述(R1 至 R7)所提的主要理由，撮述如下：

##### *房屋需要和提供設施*

- 4.2.1 擬議的住宅發展可更善用有關土地。目前，住宅單位的供求不平衡，而擬議的住宅發展可增加房屋供應，並穩定物業價格。
- 4.2.2 鴨脷洲欠缺規劃完善的大型商場，以滿足該區居民的需要。擬議住宅發展內引入的新商場設施，可促進良性競爭，並且得以改善現有商場的管理。擬議的住宅發展可令當區人口增加，從而吸引更多商鋪和餐飲設施遷入，鼓勵多元化的發展。

##### *交通及基建相關事宜*

- 4.2.3 現時連接利南道的交通設施頗為不便。倘居住人口增加，可促使交通服務改善。
- 4.2.4 港鐵南港島線(東段)預期於二零一六年年底啟用，屆時將可改善交通不便的問題。為此，不應以交通荷載能力作為反對理由。當區現時的交通擠塞問題，是由於使用海底隧道和香港仔隧道的車輛長時間輪候的後果所致。

##### *其他*

- 4.2.5 有區議員曾擬備一份報告，表示反對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》。該份報告不具代表性，因為抽樣方法或有偏差。

#### 4.3 表示反對的申述

申述(R8 至 R607)所提的主要理由，撮述如下：

## 房屋需要

- 4.3.1 政府應先行發展在黃竹坑區內的用地，例如「綜合發展區」用地和香港警察學院用地。住宅發展應建於黃竹坑、華富邨附近、新界或其他人口密度較低的地區。政府應在人口密度較低的地區或已有足夠設施的地區物色替代用地，以作住宅發展，例如香港動植物公園附近；或發展新界非農業土地和各區的空置學校用地；或檢討小型屋宇政策。政府在較早前曾聲明，「南區·左岸」是鴨脷洲最後一幅住宅發展用地。
- 4.3.2 擬議的私人豪宅發展，難以符合公眾的住屋需求。應在有關用地興建資助房屋，以應付大眾和中產人士的房屋需要。

## 人口及發展密度

- 4.3.3 以人口密度計算，鴨脷洲是全球第二最稠密的海島；區內有很多住宅樓宇和學校，未來還有若干新發展項目。人口密度和交通負荷已達飽和程度，因此不應再增加人口及地積比率。就有關地點建議的地積比率 6 倍，等同鼓勵進行高高度的建築發展，有違建設中高度的建築發展的原意。倘再增加人口，對各種設施的需求亦會增加，以致影響區內居民的民生／生活質素。

## 設施和休憩用地的供應

- 4.3.4 改劃用途地帶的建議，不符合《城市規劃條例》促進社區衛生、安全、便利及一般福利的宗旨。鴨脷洲的休憩用地／市場／商場／食肆／社區／醫療／教育設施本已不足，倘興建更多房屋，勢將增加對各種設施的需求。政府應善用土地，以提供公共空間及社區所需的設施，或保留有關地點作長遠的公共用途發展，例如圖書館、文化／康樂／旅遊發展。政府應把握這機會保留有關地點，以改善當區的生活質素和環境，從而符合「社區為本，居民為先」的理念。

- 4.3.5 根據《香港規劃標準與準則》，區內的地區休憩用地現時欠缺 4.15 公頃，未來則欠缺 2.83 公頃。為此，有關地點應留作休憩用地用途。海濱用地是公眾資產，應讓大眾享用，沒有理由將之私有化。該海濱用地應發展為休憩用地或海濱長廊。
- 4.3.6 擬議發展引來的新增人口會使用海怡半島的道路、設施及休憩用地，帶來治安及衛生問題，對海怡半島的住戶不公平。

### **交通及基建相關事宜**

- 4.3.7 多年來，鴨脷洲的交通擠塞問題未獲解決。現有的交通基建設施無法承受新發展項目產生的額外交通負荷。擬議住宅發展及附近的擬議商業發展會令人口進一步增加，因而對海怡半島及鴨脷洲的交通帶來嚴重不良影響。
- 4.3.8 鴨脷洲大橋是鴨脷洲通往港島其他地區的唯一對外交通連繫。一旦發生交通意外，大橋便會出現長長的車龍，令鴨脷洲地區的交通更加擠塞，甚至塞至香港仔隧道；情況最差時，擠塞交通會阻礙救護車及消防車進出海怡半島及鴨脷洲地區，威脅居民生命安全。
- 4.3.9 黃竹坑及香港仔隧道以至南區的交通擠塞情況勢將加劇。海洋公園已對區內交通造成沉重壓力，而政府已宣佈放寬「薄扶林延期履行權」的發展限制，亦勢令薄扶林道和香港仔隧道的交通擠塞問題雪上加霜。
- 4.3.10 對於交通檢討所採用的數據(包括不適當的每年交通增長率)、推論及檢討方法，是否足以證明擬議發展不會帶來負面交通影響，均存在疑問。該項交通檢討只評估鴨脷洲各個路口，未能反映實況，即鴨脷洲大橋的負荷能力。將來的地鐵南港島綫(東段)能否應付新增人口的交通需求同樣成疑。

- 4.3.11 政府多年前以交通為由，拒絕把現有的石油氣庫及石油製品轉運庫(下稱「石油氣／油庫」)改作住宅發展用途。現時區內車輛及住宅項目數量有明顯增加，政府卻改劃土地作住宅用途，做法前後矛盾。
- 4.3.12 擬議發展的住戶將來主要以私家車出入，多了車輛使用道路，便會令交通擠塞問題加劇。鴨脷洲及擬議住宅發展的泊車設施不足，亦帶來違例泊車及交通安全問題。
- 4.3.13 並沒有駕駛學校重置選址的資料，而搬遷駕駛學校對學習駕駛人士會造成不便。

#### *環境方面*

- 4.3.14 擬議住宅發展會增加人口密度及交通流量，因而造成空氣污染、噪音滋擾、排污影響、危害健康及熱島效應。建築的工程及車輛亦會造成滋擾、產生污染及損毀路面。
- 4.3.15 有關地點就近現有污水處理廠，不適合進行住宅發展。

#### *風險方面*

- 4.3.16 擬議住宅發展鄰近現有石油氣／油庫，會對日後居民的安全構成危險。當局並未進行風險評估。
- 4.3.17 鴨脷洲大橋是鴨脷洲通往對外地區的唯一連繫。當局未有處理一旦因石油氣／油庫發生意外而引致的安全問題。

#### *通風方面*

- 4.3.18 擬議住宅發展會造成「屏風效應」及影響通風。

## 視覺方面

4.3.19 擬議住宅發展會侵佔玉桂山的山脊線，違反根據《香港規劃標準與準則》所訂的《香港城市設計指引》。擬議發展會阻擋海怡半島住戶的景觀，而對私人住宅屋苑景觀的影響，應予以考慮。

4.3.20 視覺評核的結果並不客觀，因為規劃署既是改劃土地用途地帶的倡議部門，亦是視覺評核的技術專家及審議者。視覺評核應改由城市規劃委員會所委聘的有關方面擬備，才是公平的做法。

## 修訂項目 B

### 4.4 申述事項

在 36 份關乎修訂項目 B 的申述中，有 10 份(**R1 至 R3、R8 至 R10、R12、R598 至 R600**)表示支持改劃用途地帶的建議，另外 26 份(**R571 至 R583、R585 至 R597**)則表示反對。在表示支持的申述人中，有一名南區區議員(陳家珮)(**R8**)；表示反對的申述人中，則有一名前立法會議員(陳家洛)(**R571**)。有關申述的摘要及規劃署的回應，載於附件 IV。

### 4.5 表示支持的申述

有關申述(**R1 至 R3、R8 至 R10、R12、R598 至 R600**)所提的主要理由，撮述如下：

4.5.1 擬議修訂可更善用海旁用地。把有關用地改劃作休憩用地用途，可以改善鴨脷洲居民的生活質素。該區需要更多公眾休憩用地以作康樂、舒展身心及供市民享用。

### 4.6 表示反對的申述

有關申述(**R571 至 R583、R585 至 R597**)所提的主要理由，撮述如下：

- 4.6.1 擬闢設的休憩用地旨在供擬議住宅發展(即修訂項目 A)及附近的商業發展(即修訂項目 C1 及 C2)使用，因此並非真正的地區休憩用地。
- 4.6.2 該區已有足夠的休憩用地供應。只有少數人到訪鴨脷洲西工業區，因此會使用有關休憩用地的人為數不多。闢設擬議休憩用地是浪費公帑的做法。
- 4.6.3 香港駕駛學院會繼續佔用有關用地，而在可見的將來，在該處不會提供休憩用地。

## 修訂項目 C1 及 C2

### 4.7 申述事項

在 19 份關乎修訂項目 C1 及 C2 的申述中，有 5 份(R1、R2、R8 至 R10)表示支持改劃用途地帶的建議，另外 14 份(R591 至 R604)則表示反對。在表示支持的申述人中，有一名南區區議員(陳家珮)(R8)。有關申述的摘要及規劃署的回應，載於附件 IV。

### 4.8 表示支持的申述

有關申述(R1、R2、R8 至 R10)所提的主要理由，撮述如下：

- 4.8.1 把有關土地改劃作商貿用途，可以為商界企業提供額外資源，以及增加非工業職位。支持活化工業用地。工業大廈可以煥然一新。

### 4.9 表示反對的申述

有關申述(R591 至 R604)所提的主要理由，撮述如下：

- 4.9.1 南區現時的交通非常擠塞，香港仔隧道的容量已超出負荷。即使港鐵南港島線(東段)通車，修訂項目涉及的新住宅及商業發展項目，亦會令交通情況進一步惡化。更繁忙的交通會導致意外增

加，令交通更加擠塞。最壞的情況是，擠塞的交通會阻礙救護車及消防車駛入海怡半島範圍，對居民的生命構成威脅。

4.9.2 目前在黃竹坑區已有足夠機會，可讓舊工業大廈改劃作商貿及商業用途。

### 其他申述理由

#### 4.10 表示反對的申述

有關申述(R533, R541, R543 至 R546 及 R585)所提的主要理由，撮述如下：

#### *公眾諮詢*

4.10.1 當局未有就擬議改劃用途地帶及交通事宜諮詢區內居民，所選的公眾諮詢期間亦非恰當。大部份鴨脷洲／海怡半島的居民均反對擬議房屋發展；為此，政府應聽取居民的意見，終止有關項目。

#### *資料不完整及具誤導成分*

4.10.2 政府未有就規劃建議提供詳細的報告。小組委員會文件第 14/15 號的資料有錯，亦不全面，會導致小組委員會作出錯誤決定。

### 申述人的建議

4.11 申述人的建議如下：

*修訂項目 A(R11 至 R14、R16 至 R58、R60 至 R228、R230 至 R249、R251 至 R403、R409、R424、R427、R428、R435、R442、R444、R446、R449、R452、R458、R461、R469、R470、R481 至 R484、R522、R523、R525、R527 至 R531、R533、R535、R536、R538、R539、R548、R552、R553、R555、R561、R571、R573、R575、R576、*

**R578 至 R580、R583、R584、R586 至 R590、R592 及 R599)**

4.11.1 一些申述人建議把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供社區、康樂、休憩或體育設施，又或作環境教育用途，例如長者服務中心、老人院、青少年活動中心、圖書館、學生自修室、教育中心、學校、文化博物館、康樂設施、室內運動場、體育中心、游泳池、街市、有機農莊、廚餘堆肥設施、政府診所、太陽能電池板供電的公園或都市社區耕種設施。

4.11.2 一些申述人建議把有關地點改劃為各種形式的休憩用地，例如海濱公園、海濱餐飲區、寵物公園、跑步徑、釣魚區、漁人碼頭、單車徑、單車公園、綠化地帶或綠化設施。亦有建議設置附連商業活動的海濱長廊或觀光走廊，供鴨脷洲居民及遊客享用，以促進旅遊業及增加就業機會。

4.11.3 一些申述人亦建議：

- 把有關地點發展作低密度房屋／住宅項目 (**R3、R521 及 R607**)；
- 提供面積較大的住宅單位 (**R3**)；以及
- 一如「住宅(甲類)1」地帶的做法，在擬議「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》中指明興建的單位數量 (**R541**)。

**修訂項目 A、C1 及 C2 (R601、R603 及 R604)**

4.11.4 建議把有關地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，為區內居民提供更多康樂設施；把有關地點發展為單車公園；以及把有關用地回復作原先用途。

**與擬議修訂項目沒有關連的建議(R226、R229、R285、R412、R439、R449、R457、R464、R471及R585)**

4.11.5 有申述人提出了與擬議修訂項目沒有關連的其他建議，包括：

- 應重組巴士路線，以及興建額外行車橋接駁華貴邨／貝沙灣／南丫島／香港仔／薄扶林，或增加海上交通服務；
- 應遷移現有石油氣／油庫，以提供公共或社區設施；以及
- 海怡半島的前港燈營運大樓已空置多年，應重建作其他用途以改善環境。

## **5. 就申述提出的意見(C1至C16)**

16份意見書全都反對修訂項目A，理由與上文所提的申述人意見相近。提意見人包括南區區議員、創建香港、海怡半島業主委員會、海怡半島關注組、區內居民及公眾。此外，由海怡半島業主委員會提交的意見書(C6)表示應把夾附於其申述(R605)的每份問卷，分別視為獨立的申述，讓各問卷回應者均可親自向城規會表達意見。意見書的摘要及規劃署的回應，載於附件IV。

## **6. 規劃考慮因素及評估**

6.1 申述地點及其附近地區(圖H-1及H-2、圖H-3的航攝照片，以及圖H-4至H-7的實地照片)

### **修訂項目A**

6.1.1 申請地點佔地約1.18公頃，位處海濱，後面是翠綠的玉桂山，東鄰是鴨脷洲西工業區(在修訂項目C下改劃為「其他指明用途」註明「商貿」地帶)。現時該處主要為香港駕駛學院佔用，而其東端的細小部分為利南道二號休憩處。

### **修訂項目 B**

- 6.1.2 有關地點佔地約 0.49 公頃，形狀狹長，面臨鴨脷洲西工業區。現時該處為香港駕駛學院佔用，其東鄰是垃圾房，再後面是海水抽水站。

### **修訂項目 C1 及 C2**

- 6.1.3 鴨脷洲西工業區佔地約 3.65 公頃，正逐漸轉型為商貿用途。在現有 5 幢建築物中，新海怡廣場於取得「商店及服務行業」用途的規劃許可後，自二零零三年起已改裝作多所零售商店。大昌行汽車服務中心現時作汽車維修及服務用途，並已取得第 12A 條規劃許可，以改作全新的辦公室／商業發展。港灣工貿中心及海灣工貿中心現時用作工業用途(包括倉庫及貯物)，餘下的電燈大樓則主要用作商貿及附屬辦公室用途。

### **周圍的地區**

- 6.1.4 該地區位處鴨脷洲西南岸的玉桂山山腳，可經連接至鴨脷洲橋道的利南道接達。沿海旁有多塊政府土地，主要為香港駕駛學院所佔用。該地區的東南角有一個食物環境衛生署管轄的垃圾房，以及水務署管轄的海水抽水站。其位置與將於二零一六年完工的南港島線(東段)海怡半島港鐵站，約有 700 米的步行距離。
- 6.1.5 該地區的四周，主要為玉桂山附有天然植被覆蓋的斜坡，斜坡在北面的高度達至主水平基準上約 140 米。在該地區的西面有一個臨時工地、渠務署管轄的鴨脷洲初級污水處理廠，以及現有的石油氣／油庫。在西面較遠處，則是附連一些零售設施的大型住宅發展項目「海怡半島」。

## **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的用途。

6.2.2 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當區居民和其他市民的需要。

6.2.3 「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

### 6.3 對申述理由作出的回應

#### 修訂項目 A

##### 表示支持的申述

6.3.1 備悉對修訂項目 A 表示支持的意見。

##### 表示反對的申述

#### **房屋需要**

6.3.2 規劃是一項持續的過程，以回應轉變中社會的需要。為增加土地供應以滿足房屋和其他發展的需要，政府以多管齊下的方法，採取一系列措施增加短中長期的土地供應，包括善用已發展的土地、在靠近基礎配套設施的市區邊緣物色可供發展的新土地、檢視空置的學校用地，以及在新界開拓多個大型新綜合發展區等。有關用地是一塊政府用地，主要由香港駕駛學院以短期租約的形式租用，既接近現有的發展區，又毗鄰配套基礎設施，是 150 幅具潛力作房屋發展的土地其中一塊，以增加短期的房屋土地供應。相關的政府部

門已作評估和進行所需的技術評估，以確定不會因擬議的住宅發展造成負面的影響。政府會持之以恆，冀能增加土地供應和滿足房屋及其他發展需要；物色到的合適發展用地，均會被納入土地儲備成為其中的一部分。

6.3.3 至於申述人提及有潛力作房屋發展的用地，位於黃竹坑的綜合發展區用地已預留用作南港島線(東段)鐵路車廠上蓋的商業暨住宅發展項目。政府現正研究華富邨附近地區用作住宅發展的潛力。至於香港警察學院，警務處表示該學院現有的設施須應付香港警務處在相關範疇的訓練需求；而保安局和警務處並無計劃遷移該學院。至於住宅發展項目「南區·左岸」，則是 2011-12 年賣地計劃內的其中一塊土地，為當時該地區內唯一未發展的「住宅(甲類)」用地。

6.3.4 10 年房屋供應以 46 萬個單位為目標，當中新建公私營房屋須達致 60:40 的比例。因此，除了公共資助房屋用地外，亦須物色不同發展密度的私營房屋用地，以應付不同房屋種類的需求。有關用地是 150 幅具潛力作房屋發展的其中一塊，可就興建私營房屋的目標提供約 1 400 個私營單位。增加公私營房屋的土地供應量，將有助維持健康和穩定的物業市場。

### **人口及發展密度**

6.3.5 香港已備受公認，通過以鐵路為本的高密度發展，有效地融合土地用途、運輸、環境及基建的各項規劃。經考慮多項相關的規劃因素，例如地區特色、基建設施容量、社區設施供應、技術限制及影響後，鴨脷洲的大部分住宅用地已規劃作中密度住宅社區(地積比率約為 5 倍)，例如海怡半島、鴨脷洲邨及利東邨等。《二零一四年施政報告》已公布有關措施，把全港(港島北部及九龍半島除外)其他各個發展密度分區現時准許的最高住用地積比率，整體地提高兩成，但須顧及交通和基建設施容量、地區特色和現有發展密度等規

劃因素，以及擬議發展對相關地區可能造成的影響。為配合上述措施，把有關用地發展作地積比率 6 倍(總樓面面積約為 70 800 平方米)的中密度私人房屋是合適的，而這個地積比率已低於《建築物(規劃)規例》所訂的最高准許住用地積比率，即 8 倍、9 倍或 10 倍。相關政府部門已確認有關的發展參數，在交通、環境、排污、排水、供水、風險、視覺及通風方面技術上可行。

### **設施及休憩用地的供應**

6.3.6 休憩用地、社區、消閒及康樂設施，均是按照《香港規劃標準與準則》而提供的。按照規劃人口約為 159 000 人(包括修訂項目 A 的擬議住宅發展)計算，根據《香港規劃標準與準則》的要求，香港仔及鴨脷洲區的政府、機構或社區設施和休憩用地的供應並無不足。況且，政府相關各局／部門並無要求把有關用地用作政府、機構或社區用途。該用地的日後發展商可因應市場需求，提供一些商業及零售設施。

6.3.7 地區休憩用地的供應是根據區議會地區範圍釐訂的。目前供南區現有人口使用的地區休憩用地，尚餘約 12.92 公頃。即使只就香港仔及鴨脷洲區來說，可供約 159 000 的規劃人口(包括修訂項目 A 的擬議住宅發展)使用的休憩用地，整體仍有剩餘約 5.56 公頃(已計及尚欠的地區休憩用地約 2.83 公頃及剩餘的鄰舍休憩用地約 8.39 公頃)。為進一步改善區內居住及工作環境，前臨鴨脷洲西工業區的一塊用地(修訂項目 B)改劃為休憩用地，以供區內附近現有／日後發展項目的工作人士、訪客及居民使用。

### **交通及基建相關事宜**

6.3.8 該用地可經連接至鴨脷洲橋道的利南道接達。運輸署署長已就擬議住宅項目進行「交通檢討」研究。運輸署署長的評估顯示，在計及擬議住宅發展所帶來的交通流量後，鴨脷洲所有主要路口在

二零二一年的設計年內，仍有容車餘量。鴨脷洲大橋的行車量／容車量比率尚未達致飽和。

- 6.3.9 倘發生交通意外或遇上鴨脷洲大橋非常擠塞的情況，運輸署的「緊急事故交通協調中心」會按既定的緊急安排與政府部門、公共交通機構及相關機構聯絡及協調，以處理緊急事故。
- 6.3.10 運輸署署長表示，鑑於擬議住宅發展規模細小，受擬議住宅發展影響的範圍不大，對香港仔隧道的影響亦極微。另一方面，香港仔隧道的行車量／容車量比率尚未達致飽和。由於堅拿道天橋北行落橋處的車輛互相切線，以及車輛難以駛入海底隧道及灣仔／銅鑼灣，車龍延至香港仔隧道，以致影響隧道交通流量。待港鐵南港島線及中環灣仔繞道通車後，情況會有所改善。
- 6.3.11 在進行交通檢討時，運輸署署長就交通流量進行了實地測量，採用了增長因素方法及較高的交通年增率，以預測擬議發展落成時各個路口的影響。所採用的年增率屬於保守估計，可應付日後各項發展計劃的額外需求，例如鴨脷洲區內酒店和國際學校。此外，該項交通檢討已評估擬議發展所帶來的地區交通影響，當中並沒有把港鐵南港島線(東段)的正面影響納入考慮。因此，當南港島線(東段)通車後，預料鴨脷洲道路網的預計交通量在二零二一年的設計年會有所下降。
- 6.3.12 至於日後擬於海洋公園及薄扶林區進行的發展項目，倡議有關項目的負責人在展開並落實計劃前，必須證明有關項目在各方面均技術上可行，並符合相關當局的要求。
- 6.3.13 就現有石油氣／油庫的先前改劃用途地帶的要求(Z/H15/5)以作住宅發展(地積比率為5倍)，該改劃建議於二零零五年十二月二十三日被小組委員會拒絕，理由涉及土地用途、交通、環境及視覺方面。有關交通方面的理由，小組委員會認為申請書所提供的資料，不足以證明該項改劃建議對

區內交通網絡及香港仔隧道造成的交通影響可以接受。然而，當時情況與這項修訂建議涉及的情況有所不同，運輸署署長已進行了交通檢討研究，並確認擬議住宅發展對區內交通網絡及香港仔隧道造成的交通影響是可以接受。

6.3.14 有關泊車設施方面，運輸署署長估計，根據《香港規劃標準與準則》，擬議發展會提供約 70 至 110 個私家車泊車位，但實際的泊車設施須視乎各因素而定，包括相關用地所興建的單位數目及面積，以及各方面的土地用途／運輸的相互關係，例如與鐵路站的距離及其他主要交通交匯處的遠近、附近可提供的公共交通服務，以及鄰近及較大範圍地區的預測道路容車量及交通流量等。實際的泊車設施，會在項目的詳細設計階段釐定。違例泊車以至道路及行人安全，均屬交通管理的問題，須由警方採取執法行動。警務處處長對改劃用途地帶的建議沒有意見。

6.3.15 至於駕駛學院，運輸署署長正與相關部門保持緊密聯繫，冀能在港島區物色一處合適的臨時地點，以重置駕駛學院。在落實修訂項目 B 有關用地作休憩用地及選定重置駕駛學院的用地前，政府會繼續以短期租約形式讓香港駕駛學院在修訂項目 B 的用地上營運。這做法與政府慣常的做法一致，即在空置的政府土地未作永久發展前，把有關用地作短期用途。

### 環境方面

6.3.16 環境保護署署長原則上不反對改劃用途地帶的建議，因改劃建議不會對附近地區的環境造成不可克服的負面影響，包括與交通相關的污染問題。根據運輸署進行的交通評估研究，擬議發展只會令附近道路網的交通量稍微上升。因此，預計對附近居民整體環境所造成的影響輕微。此外，預計南港島綫(東段)於二零一六年年尾啟用，相關地區的車輛流量或會有所減少。

- 6.3.17 擬議發展的建築工程會受相關的污染管制條例及附屬規例的法定規管，其中包括《噪音管制條例》、《空氣污染管制條例》及《水污染條例》，以確保不會造成不可接受的滋擾，例如但不限於噪音、塵埃及地盤徑流的問題。
- 6.3.18 至於毗鄰擬議住宅發展的初級污水處理廠，因應淨化海港計劃第二期甲，當局正為該廠進行改善工程包括氣味處理。根據該項目已核准的環境影響評估報告，在改善工程完成後，擬議住宅用地的氣味水平只為 1 至 3 個氣味單位，在《環境影響評估條例》技術備忘錄所建議的可接受水平範圍內(即 5 個氣味單位)。
- 6.3.19 該用地日後的發展商須進行噪音、空氣質素及排污影響評估，並在有需要時落實有效及可行的緩解措施，確保在落實有關項目時不會造成負面的環境影響。這些規定將會納入賣地條款內。

### *風險方面*

- 6.3.20 至於對現有石油氣／油庫的風險及安全問題的關注，擬議住宅發展位處現有石油氣／油庫的 500 米諮詢區範圍之內。就大綱圖修訂項目 A 的改劃建議，機電工程署進行了初步風險評估，以確定石油氣／油庫對擬議住宅發展不會產生不可克服的風險。其後，機電工程署就該石油氣／油庫進行定量風險評估。該評估顯示，擬議住宅發展的風險水平符合《香港規劃標準與準則》的政府風險指引。該份定量風險評估於二零一六年三月八日獲「潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會」通過。
- 6.3.21 考慮到擬議住宅發展的最終設計及布局，日後的發展商亦須進行定量風險評估，並在有需要時落實緩解措施，以確保有關情況符合政府風險指引。這些規定將會納入賣地條款內。

6.3.22 至於對石油氣／油庫內發生火警或意外的關注，油庫四周約兩米高的圍牆是有效的屏障，以減少火焰和氣體泄漏對附近市民大眾造成的災害影響。此外，擬議住宅發展位於火球可燃範圍以外(火球可燃範圍是最壞的情況，會對公眾安全構成負面影響)。倘發生嚴重事故及災難，保安局會立即啟動緊急應變系統及災難應變計劃，並會聯繫各部門，例如消防處、警務處及政府飛行服務隊，以進行拯救行動，包括救人、保護財產及控制情況。

### 空氣流通方面

6.3.23 當局已根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合發布的技術通告第 01/2006 號，進行空氣流通專家評估(下稱「空氣流通評估」)，以評核改劃建議對通風可能造成的影響。根據空氣流通評估，該地點全年的盛行風主要來自東北方、東方及東南偏東方，夏季盛行風則主要來自東南方及西南方。以全年的情況而言，鴨脷洲所有已落成的發展項目，均與該地點相距甚遠，或位於該地點的逆風方向，不會受到擬議發展影響。至於夏季的情況，預計擬議發展只會對利南道及小部分的鴨脷洲西工業區的氣流造成輕微的阻礙，可藉分隔建築物以助通風輕易解決有關情況。鑑於有關地點的地理位置，附近的地形特徵及現有建築物的形態，擬議住宅發展不大可能對附近地區的通風造成重大負面影響。

### 視覺方面

6.3.24 當局已根據城規會的規劃指引「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」(下稱「城規會規劃指引編號 41」)進行視覺評估。有關評估的結論是，擬議住宅發展的建築物高度限為主水平基準上 110 米，在視覺上與附近的發展項目(主水平基準上 100 米至主水平基準上 125 米)互相協調。該擬議發展可視為現有城市發展的擴展部分，不會為視覺環境帶來重大的轉變。在

詳細設計階段可按照「可持續建築物設計指引」加入適當的視覺措施(例如納入建築物間距及綠化設施)，以令建築物更通透及減輕其體積。

- 6.3.25 規劃署已就擬議改劃用途地帶，提供可靠的技術評估供城規會考慮。視覺評估已根據城規會規劃指引編號 41 而擬備，有系統地提供足夠資料；並讓城規會了解擬議發展項目與附近環境之間的三維關係，及考慮有關項目的視覺影響，才作出決議。
- 6.3.26 一些申述人關注到現時居民(尤其海怡半島的居民)所享有的景觀會被阻擋。根據城規會規劃指引編號 41，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和受歡迎地點的景觀，就更須保護。就此，為擬議修訂項目而進行的視覺評估，主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響，而非評估從個別單位的私人景觀所受到的影響。就視覺評估選定的 5 個觀景點是位於不同方向和距離作為主要公眾觀景點，包括位於海怡半島海濱長廊的觀景點(第四觀景點)。
- 6.3.27 根據《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」，當局採用了 20% 不受建築物遮擋地帶的準則，以保存從維港兩岸 7 個策略性公眾觀景點，眺望選定部分山脊線的景觀。玉桂山並非選定為須予保留的部分山脊線，其高度為主水平基準上 140 米，可作為擬議住宅發展(最高建築物高度為主水平基準上 110 米)的翠綠背景。

## **修訂項目 B**

### **表示支持的申述**

- 6.3.28 備悉支持修訂項目 B 的意見。

### 表示反對的申述

- 6.3.29 已提供或預留共 37.4 公頃休憩用地(包括鄰舍及地區休憩用地)，供香港仔及鴨脷洲區的規劃人口使用，而當中剩餘的休憩用地約為 5.56 公頃。在考慮到鴨脷洲西部的的位置相對偏遠、當區不斷改變的情況，(包括修訂項目 A 的擬議住宅發展，以及鴨脷洲西工業區由工業用途逐步轉型作商業用途)，修訂有關用地的用途地帶有助為這自成一角的地區提供額外休憩用地，讓市民大眾(包括區內附近現有／日後發展項目的工作人士、訪客及居民)享用。鑑於其面積及位置，休憩用地主要是供區內人士享用，因此不屬地區休憩用地。
- 6.3.30 在考慮該休憩用地的日後發展時，政府會顧及多個不同因素，包括區內對康樂設施的需求、現有設施的使用率、《香港規劃標準與準則》的要求、可用資源情況及南區區議會的意見。
- 6.3.31 關於香港駕駛學院遷址一事，上文第 6.3.15 段所載的回應亦適用。

### 修訂項目 C1 及 C2

#### 表示支持的申述

- 6.3.32 備悉支持修訂項目 C1 及 C2 的意見。

#### 表示反對的申述

- 6.3.33 從交通工程的角度而言，運輸署署長原則上不反對把鴨脷洲西工業區改劃作商貿用途。在五幢現有的工業大廈中，兩幢已改裝作商貿或零售用途。至於其餘三幢工業大廈，當局會在契約修訂時，要求倡議有關項目的負責人須證明其項目不會對周邊地區的交通造成負面影響。
- 6.3.34 黃竹坑工業區自二零零一年起已改劃作商貿及商業用途，有很多工業大廈已改裝或重新發展作商

業及非污染工程用途。修訂項目 C1 及 C2 旨在反映區內持續轉型作商貿用途的情況，並令當區的土地用途更具彈性。

### 其他申述理由

#### 公眾諮詢

6.3.35 在處理用途地帶修訂時，規劃署已按照既定程序收集公眾意見，包括諮詢區議會和根據條例刊登憲報。二零一五年五月十八日，規劃署就改劃利南道用地作住宅發展用途諮詢南區區議會。大綱草圖於二零一五年十二月二十四日展示，為期兩個月，以供公眾查閱和提交申述。當局於二零一六年二月一日就大綱草圖的修訂諮詢南區區議會。此外，規劃署連同運輸署及機電工程署人員亦於二零一五年五月二十日及十二月二十三日出席了有關會議／論壇，就利南道的擬議住宅發展諮詢區內居民。公眾和持份者已獲給予機會，就用途地帶修訂提出意見和建議。

#### 資料不全及含誤導成分

6.3.36 相關政府部門，包括運輸署、機電工程署、環保署、水務署、渠務署及土木工程拓展署等，已就有關用地的擬議發展加以研究，確認擬議發展在技術上可行。就大綱圖的擬議修訂而擬備的所有資料(包括交通、風險、視覺和通風方面的影響評估)均已備妥，並符合相關政府部門的要求，而有關資料已納入小組委員會文件內，並於二零一五年十二月四日提交小組委員會考慮。

#### 就申述的建議作出的回應

**修訂項目 A(R11 至 R14、R16 至 R58、R60 至 R228、R230 至 R249、R251 至 R403、R409、R424、R427、R428、R435、R442、R444、R446、R449、R452、R458、R461、R469、R470、R481 至 R484、R522、R523、R525、R527 至 R531、**

**R533、R535、R536、R538、R539、R548、R552、R553、R555、R561、R571、R573、R575、R576、R578 至 R580、R583、R584、R586 至 R590、R592 及 R599)**

6.3.37 申述人所提的建議，大多數擬在有關地點作社區、休閒及康樂設施或休憩用地。按照規劃人口約為 159 000 人(包括修訂項目 A 的擬議住宅發展)計算，根據《香港規劃標準與準則》的要求，香港仔及鴨脷洲區的政府、機構或社區設施和休憩用地的供應並無不足。況且，政府相關各局／部門並無要求把有關用地改作政府、機構或社區用途。為進一步改善地區的生活和工作環境，改劃臨向鴨脷洲西工業區的用地為休憩用地(即修訂項目 B)，長遠可供區內附近現有／日後發展項目的工作人士、訪客及居民享用。

6.3.38 至於擬議的海濱長廊，鴨脷洲現時有兩條海濱長廊。第一條海濱長廊由深灣軒至鴨脷洲邨，長約 1.2 公里，給沿鴨脷洲北部的居民使用；第二條海濱長廊位於海怡半島。不過，由於地形和地盤方面的限制，兩條海濱長廊並不連接一起。至於擬議的住宅發展，該地點的狹長地形在項目落成後基本上難以剩下空間可闢設海濱長廊。雖不能與其他海濱長廊連接，當局建議另闢海濱公園替代，即修訂項目 B，供區內附近發展項目的工作人士、訪客及居民享用。

#### **修訂項目 A (R3、R521、R541 及 R607)**

6.3.39 鑑於社會需要更多房屋用地，並顧及用地環境、土地用途協調性、基礎設施容量及技術可行性的因素，當局已善用擬議發展密度。至於提供更大面積單位的建議，有關地點的最大總樓面面積為 70 800 平方米，這將由日後發展商根據當時的市場需求，自行決定提供合適的單位面積及數目。

6.3.40 至於「住宅(甲類)1」地帶，把最大住用總樓面面積訂為 731 500 平方米，以及把單位數目上限訂

為 10 450 個，旨在反映一項獲批准的私人改劃建議(把前蜆殼油庫由「工業」地帶改劃為「住宅」(甲類)地帶)的發展參數。該「住宅(甲類)4」地帶遠較「住宅(甲類)1」地帶為小。擬議發展的規模及體積，大致上會取決於建築物的高度限制。再者，有關用地的最大總樓面面積(約 70 800 平方米)會清楚訂明於賣地條款內。

### **修訂項目 A、C1 及 C2(R601、R603 及 R604)**

6.3.41 至於在相關用地作發展康樂設施的建議，上文第 6.3.37 段亦相關。

6.3.42 關於把修訂項目 A 和 B 所涉及的用地回復至原先用途的建議，應注意的是，有關用地原先乃預留作貨物裝卸及相關用途。海事處處長已確定有關用地無須再作該些用途，並可釋出作其他用途。修訂項目 C1 及 C2 所涉及的鴨脷洲西工業區，已積極轉型作商貿區。把有關用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在便利該工業區繼續轉型作商貿用途，及令區內的土地用途更具彈性。

### **與擬議修訂項目沒有關連的建議(R226、R229、R285、R412、R439、R449、R457、R464、R471 及 R585)**

#### 重組巴士路線及增闢交通連接設施

6.3.43 為應對港鐵南港島線(東段)通車後導致公共交通服務需求模式的轉變，運輸署署長會密切監察當區的公共交通服務(包括巴士服務)，以及進行巴士路線重組安排，並在適當時諮詢區議會。此外，運輸署署長認為現時無需增闢交通連接設施，例如增建橋樑或增設水上交通服務以連接鴨脷洲與對外地區。儘管如此，政府會繼續監察交通情況，並在有需要時研究合適的措施。

### 遷置石油氣／油庫

6.3.44 位於私人土地內的石油氣及石油製品轉運庫，甚至早於海怡半島的居民遷入前已存在。轉運庫的主要功能是為海怡半島供應石油氣、方便轉運石油氣及石油製品以應付港島居民的需要，以及貯存石油氣及存放轉運的石油氣瓶。這塊策略性的用地用作設置港島唯一一個石油氣轉運庫，對於穩妥安全地向港島居民長期供應石油氣和其他石油製品，相當重要。轉運庫須設有海上通道。港島區現時並無合適的用地，可供重置該轉運站。

### 前港燈營運大樓

6.3.45 位於怡雅路 2 號的用地坐落於大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶，由私人擁有，涉及一宗擬進行酒店發展的規劃申請(編號 A/H15/206)。有關發展項目樓高 18 層，建築物高度為主水平基準上 60 米，並提供最多 510 間客房。該宗申請於二零零四年十一月五日在有附帶條件下獲城規會轄下都會規劃小組委員會批准，而申請人已就擬議酒店發展取得核准的建築圖則。

## 6.4 對所提意見的理由作出的回應

6.4.1 所提意見的理由與有關申述所提的理由相若。上文第 6.3 段對申述作出的回應亦相關。

6.4.2 至於由海怡半島業主委員會(下稱「業主會」)提交的意見書編號 C6，城規會已於二零一六年八月五日備悉業主會提交的申述(R605)，旨在表明業主會在大綱圖作出修訂前所進行一項意見調查的結果。城規會同意把有關申述(R605)視作單一份申述，同時亦給予彈性，容許各問卷回應者親自出席聆聽會，以表達他們的意見。

## 7. 諮詢

規劃署已諮詢政府下列各局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 路政署地政專員／港島西及南；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 警務處處長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (j) 海事處處長；
- (k) 路政署總工程師／港島；
- (l) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展；
- (m) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；以及
- (n) 民政事務總署南區民政事務專員。

## 8. 規劃署的意見

根據上文第 6 段所載的評估，規劃署備悉申述編號 1 至 6 表示支持的意見，以及申述編號 7 表示不反對的意見。基於下述理由，規劃署不支持申述編號 8 至 607，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- (a) 規劃是一項持續的過程，而且必須善用現有土地。政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃土地用途，以回應各種發展需要的迫切需求，尤以房屋發展的需要為然；**(R8 至 R607)**

### 修訂項目 A

- (b) 改劃以短期租約持有的政府土地，是政府作為增加房屋土地供應的其中一項措施。由於有關地點的位置接近已發展的地區，而且毗鄰現有基礎設施，因此認為適合作住宅發展；**(R8 至 R607)**

- (c) 有關用途地帶修訂的擬議住宅發展，不會對周圍地區的交通、基礎設施、環境、風險、通風及景觀造成不可接受的負面影響；(R8 至 R9、R11 至 R15、R17 至 R345、R347 至 R403、R405 至 R426、R429、R431 至 R433、R435 至 R436、R438 至 R444、R446 至 R456、R458 至 R489、R491 至 R529、R531 至 R553、R555 至 R560、R562 至 R571、R573、R575 至 R599、R601 至 R607)
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，區內的政府、機構或社區設施及休憩用地並無不足。況且，政府相關各局／部門並無要求使用有關地點作政府、機構或社區用途。沒有計劃在有關地點闢建海濱長廊；(R11 至 R404、R406 至 R432、R435 至 R450、R452 至 R458、R460 至 R473、R476 至 R485、R487 至 R497、R499 至 R503、R506 至 R507、R509、R513、R515 至 R517、R519、R521 至 R540、R543 至 R553、R555 至 R562、R564 至 R590、R592、R594、R598 至 R601、R603 至 R607)
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾。根據《城市規劃條例》展示大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分；(R533 及 R585)

#### 修訂項目 B

- (f) 有關地點的用途地帶修訂，會有助為相對偏遠的鴨脷洲西地區提供休憩用地，供附近現有／日後發展項目的工作人士、訪客及居民享用；(R571 至 R573、R575 至 R583、R585 至 R591、R593 及 R595)及

#### 修訂項目 C1 及 C2

- (g) 鴨脷洲西工業區的用途地帶修訂，是為促進該工業區繼續轉型作商貿用途，並使區內的土地用途更具彈性。(R591 至 R593、R595 至 R599、R601 至 R604)

## 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，以順應申述／申述的部分內容。

### 附錄

- 附件 I 《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》(縮圖)
- 附件 II 《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》的修訂項目附表
- 附件 III 南區區議會轄下地區發展及房屋事務委員會二零一六年二月一日的會議記錄摘錄
- 附件 IV 申述和意見摘要及規劃署的回應  
附錄 A：申述人名單  
附錄 B：提意見人名單
- 附件 V 載有全部申述和意見書的光碟[只提供予城規會委員]
- 圖 H-1 申述地點的位置圖
- 圖 H-2 申述地點地盤平面圖
- 圖 H-3 申述地點航攝照片
- 圖 H-4 至 H-7 申述地點實地照片

規劃署

二零一六年九月