

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10435 號

考慮日期：2018 年 6 月 22 日

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》

考慮申述編號 TPB/R/S/H15/32-1 至 3 及

意見編號 TPB/R/S/H15/32-C1 至 C14

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》
考慮申述編號 TPB/R/S/H15/32-1 至 3 及
意見編號 TPB/R/S/H15/32-C1 至 C14

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H15/32-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H15/32-)
修訂項目 A – 把位於石排灣道及田灣山道交界的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)5」地帶	<u>總數：2</u> <u>反對(2)</u> R1：中西區關注組 R2：環保觸覺	<u>總數：7</u> <u>支持 R1 至 R3(5)</u> C1：美港聯盟 C2：Melanie Moore C3：John Moore C4：Evelyn Moore C5：Genevieve Moore <u>支持 R1(1)</u> C6：中西區關注組 <u>與 R1 及 R2(1)相關</u> C14：香港房屋協會(下稱「房協」)
修訂項目 B – 把位於石排灣道近石排灣道及田灣山道交界的一幅狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」	<u>總數：1</u> <u>反對(1)</u> R1：中西區關注組	<u>總數：2</u> <u>支持 R1(1)</u> C6：中西區關注組 <u>與 R1 至 R2(1)相關</u> C14：房協

修訂項目 C – 把毗鄰香港仔漁類批發市場的一幅土地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶	<u>總數：1</u> <u>反對(1)</u> R1：中西區關注組	<u>總數：2</u> <u>支持 R1(1)</u> C6：中西區關注組 <u>與 R1 (1)相關</u> C7：任葆琳(南區區議員)
修訂項目 D – 把位於石排灣道華貴邨東面的一幅土地從規劃區剔除，以納入《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》內	<u>總數：3</u> <u>反對(3)</u> R1：中西區關注組 R2：環保觸覺 R3：Mary Mulvihill	<u>總數：12</u> <u>支持 R1 至 R3(5)</u> C1：美港聯盟 C2：Melanie Moore C3：John Moore C4：Evelyn Moore C5：Genevieve Moore <u>支持 R1(1)</u> C6：中西區關注組 <u>支持 R3(3)</u> C8：Mary Mulvihill C9：Christopher Carline C10：Luk Pang Kei <u>沒有指明(3)</u> C11：尖沙咀居民關注組 C12：Steve Sau C13：Lee Wai Kuen

註： 所有申述書和意見書載於附件 VIII(只提供予城市規劃委員會委員)，並已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_H15_32_CHI.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處供公眾查閱。

1. 引言

- 1.1 二零一七年九月十五日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》(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。修訂項目載於附件 II 的修訂項目附表，其位置在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 3 份申述書。二零一七年十二月十五日，當局公布所接獲的申述書，讓公眾提出意見，為期 3 星期，其間共接獲 14 份意見書。
- 1.3 二零一八年三月二十三日，城規會同意把所有申述(R1 至 R3)及意見書(C1 至 C14)以集體形式一併考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 二零一六年十月二十八日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意由房協提交的一宗第 12A 條申請(編號 Y/H15/11)¹。該宗申請涉及把位於石排灣道及田灣山道交界的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作擬議住宅發展並為漁光村重建提供一塊遷置用地。相關的都會規劃小組委員會文件載於附件 VII(只提供予委員)，而上述小組委員會會議的記錄則載於附件 III。
- 2.2 二零一七年五月十二日，小組委員會同意對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖作出擬議修訂，以落實一宗獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/H15/11)的決定。相關的都會規劃小組委員會文件第 3/17 號上載至城規會的網站

¹ 公眾可到規劃署北角及沙田的規劃資料查詢處查閱相關的小組委員會文件及技術評估。全套小組委員會文件包括技術評估亦備存於城規會秘書處，供委員查閱。

http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/580-mpc_3-17.pdf，而上述小組委員會會議的記錄則載於附件 IV。

- 2.3 二零一七年八月二十五日，小組委員會同意對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖作出擬議修訂，主要把位於石排灣道華貴邨東面的一幅土地從香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的規劃區剔除，以納入薄扶林分區計劃大綱圖內，從而在薄扶林南發展公營房屋以作為華富邨重建的遷置用地之一。相關的都會規劃小組委員會文件第 6/17 號上載至城規會的網站 http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/587-mpc_6-17.pdf，而上述小組委員會會議的記錄則載於附件 V。
- 2.4 有關《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》的申述和意見的聆聽會，已於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。

3. 申述

3.1 申述事項

全部 3 份申述書均為表示反對的申述；**R1** 表示反對全部 4 項修訂項目，**R2** 表示反對修訂項目 A 及 D，而 **R3** 表示只反對修訂項目 D。這些申述書由關注組、環保團體和一名公眾人士提交。所有申述書和意見書載於附件 VIII(只提供予委員)，並已上載至城規會網站 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_H15_32_CHI.html 及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處供公眾查閱。這些申述和意見的主要理由撮錄如下：

3.2 表示反對的申述的主要理由

- 3.2.1 申述人 **R1** 反對全部修訂項目，理由是發展密度和建築物高度過高；破壞周邊綠化地區的生態；以及運輸及交通安排不足。
- 3.2.2 申述人 **R2** 反對修訂項目 A 及 D，理由是劃設「綠化地帶」旨在抑制市區範圍的擴展；改劃綠化地帶用地或長滿植物的用地以提供土地作城市發展，違反「綠化地帶」的規劃原則，並會對自然環境及生態造成負

面影響。目前的房屋危機是由內地移民和投資大量湧入所引致，政府與其尋找更多土地作發展之用，不如制定人口政策以控制人口增長。政府應先考慮發展其他土地資源(例如棕地、前軍事用地或高爾夫球場)，才改劃社會價值較高的綠化地帶和「政府、機構或社區」用地作房屋發展。

3.2.3 申述人 **R3** 反對修訂項目 **D**，理由是應維持香港仔郊野公園邊緣的綠化地帶的完整性，而不應將之撥入薄扶林範圍作發展；以及批准該項修訂會開放綠化地帶作進一步的發展。

4. 就申述提出的意見

4.1 在 14 份就申述提出的意見書中，**C1** 至 **C5**(支持 **R1** 至 **R3**) 反對修訂項目 **A** 及 **D**；**C6**(支持 **R1**)反對全部修訂項目；**C7**(與 **R1** 相關)就修訂項目 **C** 提供意見；**C8** 至 **C10**(支持 **R3**)和 **C11** 至 **C13** 反對修訂項目 **D**；**C14**(與 **R1** 和 **R2** 相關)支持修訂項目 **A** 及 **B**。提意見人包括一名南區區議員(**C7**)、房協(**C14**)、關注組(**C1**、**C6** 和 **C11**)和公眾人士。所有申述書和意見書載於附件 **VIII**(只提供予委員)，並已上載至城規會網站http://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_H15_32_CHI.html 及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處供公眾查閱。

4.2 **C1** 至 **C6** 和 **C8** 至 **C13** 提出的主要反對理由與上文第 3.2 段所載由申述人提出的理由相若，即失去綠化地區，破壞自然環境，以及開放綠化地區作進一步的發展。**C7** 就修訂項目 **C** 提供意見，表示可待「香港仔整體交通情況」的顧問研究完成後才改劃有關用地。

4.3 **C14** 由房協提交，房協指漁光村已落成逾 50 年，設施日漸老化，故重建漁光村實屬必要。漁光村的重建取決於能否物色到一幅對受影響居民而言可以接受的適當遷置用地。漁光村的居民大多是長者，若可在附近地方進行安置則最為理想，因為可讓年老居民維繫區內的社交圈子。修訂項目 **A** 的用地是唯一可即時作區內遷置的可用用地，以便分階段重建漁光村；而且附近一帶並無其他合適的替代用地，可供適時原區

遷置漁光村。房協進行的技術評估亦證明，擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀、岩土、生態和基礎設施造成不良影響。房協先後於二零一六年一月二十日和一月二十七日舉行兩次簡介會，分別諮詢田灣居民和漁光村受影響的租戶。房協亦於二零一六年三月二十一日向南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會介紹擬議發展。當區居民和南區區議會普遍支持擬議發展。

5. 規劃考慮因素及評估

5.1 申述用地及周邊地區(圖 H-1)

申述用地 A(即修訂項目 A)(圖 H2 至 H4)

5.1.1 申述用地 A 位於石排灣道及田灣山道交界，廣為天然及人造山坡所覆蓋。周邊地區以住宅為主，並設有多項政府、機構或社區設施。該用地南端有部分地方建有一幢細小的單層建築物，屬食物環境衛生署(下稱「食環署」)防治蟲鼠辦事處，而該辦事處將會重設於擬議發展內。此外，田灣街現有的綜合家庭服務中心將會遷至擬議發展內一間面積較大的處所，以服務當地社區。食環署及社會福利署均同意有關重置及搬遷安排。除了防治蟲鼠辦事處外，該用地並無其他指定或長遠已規劃的政府、機構或社區用途。相關決策局／部門亦未有要求使用／預留該用地作政府、機構或社區用途。

申述用地 B(即修訂項目 B)(圖 H2 至 H4)

5.1.2 申述用地 B 位於申述用地 A 的西南鄰，是一幅植物茂生的狹長山坡。將該用地改劃為「綠化地帶」，是要反映該處的現況及其規劃意向。

申述用地 C(即修訂項目 C)(圖 H5 至 H7)

5.1.3 申述用地 C 涵蓋兩幅土地，屬香港仔漁類批發市場的一部分。將該用地改劃為「政府、機構或社區」地

帶，是要反映香港仔海傍道已落成的道路路線和漁類批發市場的現有界線。

申述用地 D (即修訂項目 D) (圖 H8 至 H9)

- 5.1.4 申述用地 D 是位於石排灣道華貴邨東北面一幅植物茂生的山坡用地，其北面、東面和南面均是滿布植被的山坡。該用地是被選為發展公營房屋的五幅政府用地之一，以配合華富邨重建。有關土地範圍已從香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖中剔除，以納入薄扶林分區計劃大綱圖。香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的規劃區界線亦已作出相應修訂。

5.2 規劃意向

- 5.2.1 「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 3 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。
- 5.2.2 「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或其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 5.2.3 「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，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 5.2.4 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，保護天然景觀和環境，以及為當地居民和遊人提供郊野康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

5.3 對申述所持的理由作出的回應

- 5.3.1 至於涉及申述用地 D 的申述(即 **R1 至 R3**)，申述人反對有關修訂的主要理由包括失去綠化地區，破壞自然環境／生態環境，以及開放綠化地帶作進一步的發

展。這些反對理由均與薄扶林南的擬議公營房屋發展有關，故應在討論薄扶林分區計劃大綱圖時考慮。事實上，**R1 至 R3** 亦就《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》提交類似的申述(分別為 R1260、R1259 及 R1787)，城規會已予以考慮²。

5.3.2 至於涉及申述用地 **B** 及 **C** 的申述(即 **R1**)，需指出的是申述人並沒有提出任何具體的反對理由。把這些用地分別改劃作「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶，是為了反映有關用地的現況，因此是合適的。

5.3.3 至於涉及申述用地 **A** 的申述(即 **R1** 及 **R2**)，當局對申述所持的理由作出的回應如下：

發展密度及建築物高度

5.3.4 申述用地 **A** 涉及一宗由房協提交的第 12A 條申請(申請編號 Y/H15/11)，該宗申請於二零一六年十月二十八日獲小組委員會考慮和同意。申述用地 **A** 距離漁光村約 900 米，當局認為是一幅合適的遷置用地，可配合漁光村重建。在「住宅(甲類)5」地帶下，申述用地 **A** 的擬議發展的最大總樓面面積限制為 27 414 平方米(相等於 10.5 倍的總地積比率)，當局認為該用地與周邊位於「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶內的發展(大部分地方的地積比率約為 8 倍至 15 倍³不等)互相協調。申述用地 **A** 的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米，亦與田灣區內「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制互相協調，該區的建築物高度限制大致由石排灣道兩旁的主水平基準上 85 米和 100 米，逐漸向位於山上的田灣邨遞增。重建漁光村後將會在現有單位數目上提供約 1 400 個單位(包括申述用地 **A** 擬議發展約 600 個單位)。

² 關於《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》的申述 R1260、R1259 及 R1787，當局的回應載於另一份城市規劃委員會文件第 10425 號。《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/16》的申述和意見的聆聽會已分別於二零一八年五月十七日、五月二十一日及五月二十五日舉行。城規會將於二零一八年六月二十二日商議這些申述和意見。

³ 香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖雖無訂定地積比率和上蓋面積限制，規劃區內的發展仍受《建築物(規劃)規例》規管。

對自然環境及周邊地區的影響

5.3.5 申述人關注到申述用地 A 的擬議發展可能會造成交通、環境及生態影響，而公眾就第 12A 條申請(編號 Y/H15/11)提交的意見書亦提出相若的關注。小組委員會在同意該宗第 12A 條申請時，已考慮到項目倡議者(即房協(C14))所進行的多項影響評估的結果，並備悉擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀、岩土、生態及基礎建設造成不良影響。此外，有關進行噪音影響評估和詳細天然山坡災害研究的規定，亦會納入申述用地的批地條件中。

其他事宜

5.3.6 正如上文第 5.3.4 段所述，申述用地 A 是漁光村重建的一幅合適遷置用地。申述人 R2 所建議的其他替代用地(例如棕地、前軍事用地或高爾夫球場)並不適宜取代申述用地，作為漁光村重建的原區遷置用地。

5.4 對意見所持的理由作出的回應

關於意見 C14，當局已知悉其表示支持申述用地 A 及 B 的意見。意見 C1 至 C13 所持的理由與申述所提出的理由相若。上文第 5.3 段對申述作出的回應亦適用。

5.5 各項申述理由和意見摘要，以及規劃署對申述和意見的回應，載於附件 VI。

6. 諮詢政府部門

規劃署已諮詢以下政府部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (b) 路政署總工程師／港島；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 漁農自然護理署署長；
- (e) 環保署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；

- (g) 房屋署署長；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 地政總署地政專員／港島西及南；
- (k) 民政事務總署南區民政事務專員；以及
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長。

7. 規劃署的意見

基於上文第 5 段的評估，規劃署不支持所有申述(**R1 至 R3**)，並認為不應修訂分區計劃大綱草圖以順應申述，原因如下：

- (a) 修訂項目 A 是合適的，有助漁光村重建。擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀、岩土、生態和基礎設施造成不良影響(**R1 及 R2**)；
- (b) 修訂項目 B 及 C 是為了反映有關用地的現況(**R1**)；以及
- (c) 修訂項目 D 與薄扶林南的擬議公營房屋發展有關，城市規劃委員會已在討論薄扶林分區計劃大綱圖時考慮有關申述(**R1 至 R3**)。

8. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見，並決定建議／不建議順應／局部順應申述的內容而修訂該圖則。

附件

- 附件 I 《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》(縮圖)
- 附件 II 《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32》的修訂項目附表
- 附件 III 城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會二零一六年十月二十八日的會議記錄摘要(只提供英文版)

附件 IV	城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會二零一七年五月十二日的會議記錄摘要(只提供英文版)
附件 V	城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會二零一七年八月二十五日的會議記錄摘要(只提供英文版)
附件 VI	申述及意見摘要和規劃署回應
附件 VII	都會規劃小組委員文件第 Y/H15/11A 號(文件正文)(只提供予委員)
附件 VIII	所提交的全部申述書和意見書(只提供予委員)
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2 至 H-4	申述用地 A 及 B 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-5 至 H-7	申述用地 C 的平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-8 至 H-9	申述用地 D 的平面圖及航攝照片

規劃署
二零一八年六月