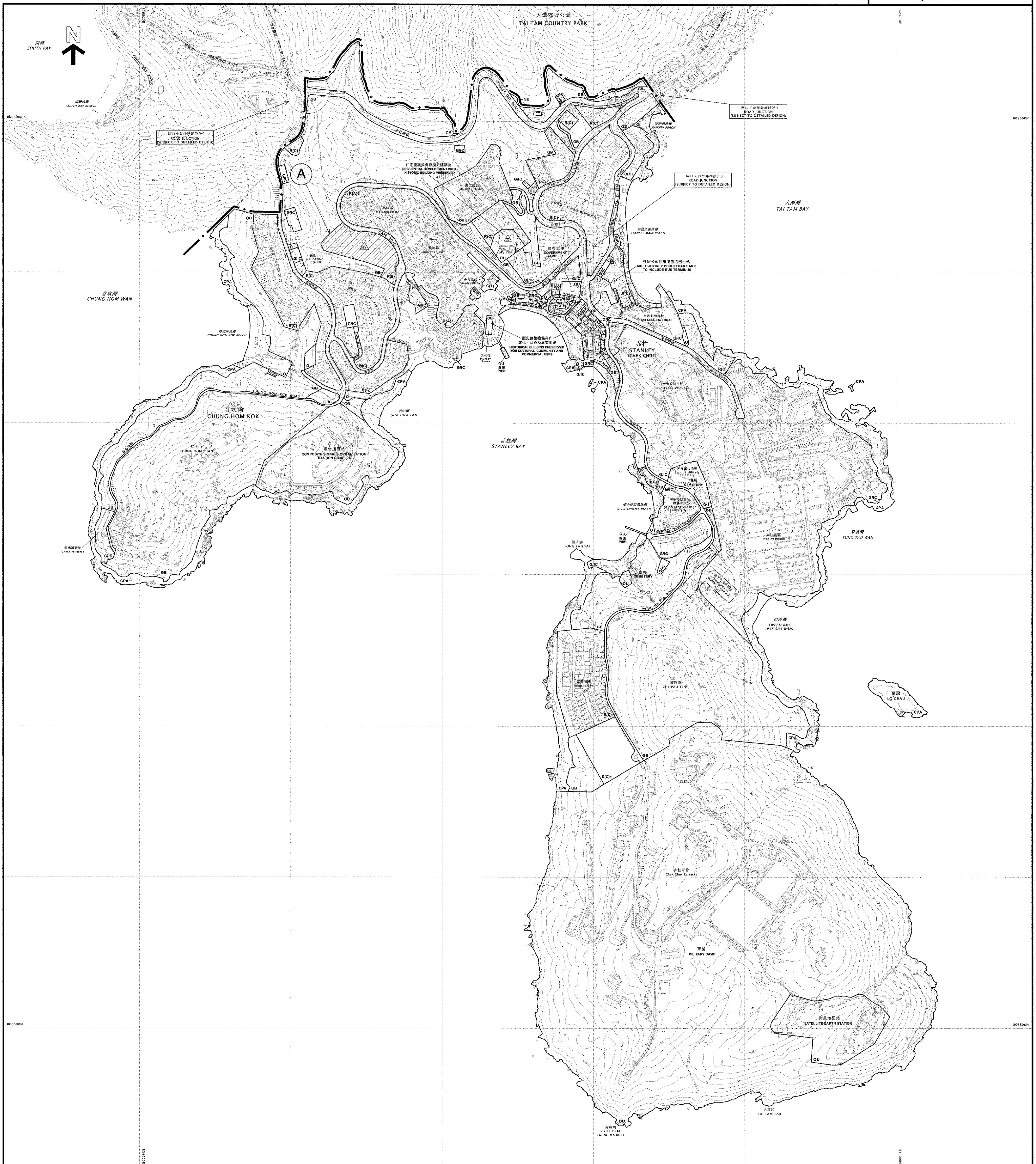
Annex I of
TPB Paper No. 10846



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區

COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET		行人專用區或街道

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	75	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
COMMERCIAL	0.82	0.21	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	13.23	3.37	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	2.42	0.62	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	37.19	9.47	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	56.70	14.43	政府、機構或社區
OPEN SPACE	11.41	2.90	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	140.51	35.77	其他指定用途
GREEN BELT	96.03	24.44	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	20.58	5.24	海岸保護區
MAJOR ROAD ETC.	13.96	3.55	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	392.85	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/H19/14 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/H19/14

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE — 按照城市規劃條例第5條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A — 修訂項目A項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2021年11月19日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/H19/14 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/H19/14 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 19 NOVEMBER 2021

C. K. Yip
Mr C K YIP 葉子季
SECRETARY TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的赤柱（港島規劃區第19區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 19 - STANLEY - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H19/15

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項 – 把一幅位於環角道馬坑邨以南的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》項作出的修訂項目

加入新的「住宅（乙類）」地帶的《註釋》。

城市規劃委員會

2021 年 11 月 19 日

南區區議會轄下經濟、發展及規劃事務委員會
於2021年9月21日的會議記錄(摘錄)

議程三： 擬議改劃一幅位於赤柱環角道馬坑邨以南的土地作住宅發展
（經濟、發展及規劃文件 15/2021 號）
（此項議程由規劃署提出）

52. 主席歡迎規劃署港島規劃專員顧建康先生出席會議。

53. 主席請規劃署代表簡介議題。

54. 曾永強先生以電腦投影片簡介擬議改劃一幅位於赤柱環角道馬坑邨以南的政府土地作住宅發展的計劃，包括其背景資料、擬議改劃用地、擬議修訂及技術評估等，詳情載於電腦投影片二。

55. 主席請委員發表意見或提問。

56. 林玉珍女士, BBS, MH 表示同意發展房屋有助紓緩香港房屋供應不足的問題。她詢問(i)按照最高建築物高度（即主水平基準上 85 米），預計會興建多少層的住宅；(ii)安老院舍所佔用地的面積比例是多少；以及(iii)按照興建 640 個住宅單位的估算，預計能容納多少居民，因為她關注有關發展計劃對當區交通的潛在影響。

57. 主席請規劃署代表回應。

58. 顧建康先生表示，由於上述用地位於山坡上，將來需要進行地盤平整工程，以便擬議住宅發展。土木工程拓展署的初步評估顯示，該用地平整的水平為主水平基準上 40 米，而擬議最高建築物高度則為主水平基準上 85 米，因此擬建住宅的高度約為 45 米。按照一般住宅每層高度 3-3.15 米計算，預計能夠興建 12 層的住宅，但須視乎發展商的詳細設計。規劃署估計擬議住宅發展可提供約 640 個住宅單位，大約供 2 000 人居住。此外，安老院舍的總樓面面積約 4 200 平方米。

59. 主席請委員發表意見或提問。

60. 梁進先生表示，雖然香港長期有土地供應不足的問題，而國家及特區政府均有提出土地改革的政策，但他不同意把該用地由「綠化地帶」改劃為住宅用地。香港人口出現負增長的趨勢，而明日大嶼願景和收回可動用的農地預計能夠分別釋放 2 000 公頃和 1 000 公頃的土地用作發展，因此他認為現階段毋須急切將「綠化地帶」用作發展住宅。此外，下屆特區政府會在明年三月選出，他預計屆時會推出很多房屋措施，例如與私人發展商洽商撥出用地等。基於上述原因，把該用地由「綠化地帶」改劃為住宅地帶有機會是錯誤的決定。

61. 主席提出以下意見及提問：

(i) 該用地位於馬坑邨和春坎角私人住宅之間的山坡上，在山坡上興建住宅會對馬坑邨及春坎角的居民造成明顯影響；

(ii) 認為把用地劃作「綠化地帶」的主要目的是保育，因此規劃署必須提出非常充分的理由才能發展「綠化地帶」，但規劃署提交的文件顯示並沒有考慮過其他選址。該用地附近的馬坑監獄自 2015 年起空置，是一幅地勢平坦的「政府、機構或社區」用地，在該處興建住宅能夠減少對當地居民的影響，以及無需破壞「綠化地帶」，因此詢問署方為何不考慮發展馬坑監獄用地作住宅用途；以及

(iii) 指出近期規劃署傾向改劃「綠化地帶」作其他用途，例如香港大學於沙宣道的「綠化地帶」興建教學大樓的計劃已獲立法會批出撥款，但沒有研究其他可行的選址。

62. 顧建康先生綜合回應如下：

(i) 理解公眾對擬議改劃「綠化地帶」作住宅用途的憂慮。鑑於香港房屋供應短缺，政府曾於 2014 年出席南區區議會會議，解說土地用

途檢討包括把「綠化地帶」用作住宅用地。政府是經考慮某些「綠化地帶」是否已受到人為干擾，以及具備完善的道路網絡和基建設施等條件，此揀選適合的「綠化地帶」作改劃用途；

(ii) 政府經過詳細審視其他選項後，才於 2014 年提出共 14 幅位於南區可作房屋發展的用地，包括是次擬議改劃的用地。另外，並非所有由署方提出改劃的土地都能獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）同意，過去曾有兩項改劃南區「綠化地帶」作住宅用途的修訂遭城規會否決；以及

(iii) 政府為達到於未來十年提供 42 800 個單位的房屋供應目標，一直採取不同的措施，以增加短、中及長期的房屋供應。委員提及的明日大嶼願景屬於長遠增加房屋供應的措施，因此在長遠措施落實前，政府亦須考慮在短期內增加土地供應的選項。

63. 梁進先生同意解決住屋問題已經刻不容緩，但反對改劃「綠化地帶」用作住宅發展，因為他擔心這個決定日後會被視為錯誤。香港人口錄得負增長，而且在國家政策實施下，農地的問題最終會得以解決，因此未來會有更多土地用作住宅發展，規劃署需要審慎考慮是否急需把「綠化地帶」改劃為住宅用地。另外，雖然規劃署指出擬議改劃的「綠化地帶」已經受到人為干擾，以及具備完善的道路網絡，但該處一直是南區居民的生活環境，不應隨便改劃，否則委員難以向南區居民交代，所以他不同意此計劃。

64. 主席重申把該用地改劃為住宅用途會對馬坑邨及春坎角的居民帶來顯著的景觀影響，希望規劃署提供模擬圖片，顯示興建住宅後的情況。另外，他認為署方應考慮改劃其他用地，例如剛才提及的馬坑監獄。總括而言，大部分委員反對規劃署的擬議改劃，請規劃署備悉委員會的意見，並向城規會反映。

65. 林玉珍女士, BBS, MH 表示，規劃署早前指出擬議住宅發展將可興建 12 層的住宅，但她質疑該等住宅能否提供 640 個住宅單位。她指出不同意把「綠化地帶」改劃為住宅用途，如果需要表明立場，她會選擇棄權。

66. 顧建康先生回應表示，擬議住宅發展的最高建築物高度為主水平基準上 85 米，與鄰近的馬坑邨高度相若。規劃署會在興建住宅前進行山坡平整工程，而非直接在山坡上興建住宅，以減低對附近居民在景觀上造成的影響。根據初步估計，擬議住宅發展包括約九座住宅樓宇，而每座樓宇提供約 70 個單位，可總共提供約 640 個單位。

67. 主席總結時表示，所有委員都反對擬議改劃，請規劃署向城規會轉達委員會的意見。

城市規劃委員會文件
第 10846 號附件 IV

有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》
的申述人名單

申述編號	申述人名稱
TPB/R/S/H19/15-R1	Designing Hong Kong Limited
TPB/R/S/H19/15-R2	Mr Paul Zimmerman (Vice-chairman of Southern District Council)
TPB/R/S/H19/15-R3	Mary Mulvihill
TPB/R/S/H19/15-R4	Mr Phillip Douglas Black
TPB/R/S/H19/15-R5	Ms Jessica Sien Wai van der Kamp
TPB/R/S/H19/15-R6	Ms Alison Christine Mclaughlin
TPB/R/S/H19/15-R7	Mr Lai Chi Wing
TPB/R/S/H19/15-R8	Ms Leung Wai Sheung
TPB/R/S/H19/15-R9	Mr Leung Wai Hong
TPB/R/S/H19/15-R10	Mr John Douglas Moore
TPB/R/S/H19/15-R11	Ms Melanie Ann Moore
TPB/R/S/H19/15-R12	Ms Wilhelmina Evelyn Moore
TPB/R/S/H19/15-R13	Ms Genevieve James Moore
TPB/R/S/H19/15-R14	蘇森友先生
TPB/R/S/H19/15-R15	Mr Tse Wai Lim

有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》的提意見人名單

意見編號	提意見人名稱
TPB/R/S/H19/15-C1	Mary Mulvihill (**R3**)

2021年10月29日城規會轄下都會規劃小組委員會會議記錄的摘錄

港島區

議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

S/H19/14 擬修訂《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》
(都會規劃小組委員會文件第 7/21 號)

20. 秘書報告，建議的修訂涉及赤柱一幅私人房屋用地，路政署已就該幅用地進行一項交通影響評估。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是參與該項評估的其中一家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 — 其近親在赤柱居住；以及

黎庭康先生 — 其前公司與澳昱冠公司有業務往來。

21. 由於潘永祥博士近親的居所非直接望向擬議修訂項目所涉的用地，而黎庭康先生並無參與擬議修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

22. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員

曾永強先生 — 高級城市規劃師／港島

23. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介擬議修訂項目。

24. 高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介此議項的背景；擬把一幅位於環角道面積為 2.42 公頃的用地(下稱「該用地」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明最大總樓面面積和建築物高度限制；技術考慮因素；在該區提供政府、機構及社區設施；進行諮詢的過程；以及政府部門的意見。

25. 規劃署的代表簡介完畢後，主席請委員提問。

26. 副主席及一些委員提出以下問題：

(a) 赤柱一帶的政府、機構及社區設施供應情況為何，以及修訂項目所涉的擬議房屋發展可否容納其他政府、機構及社區用途；

(b) 有否顧及繁忙時間及週末的交通問題；

(c) 居民從擬議房屋發展步行往返赤柱廣場的暢達程度為何；

(d) 有關「綠化地帶」的背景為何；

(e) 據悉該用地被劃為「綠化地帶」，主要為植被斜坡，選取該用地作住宅發展的考慮因素為何；

(f) 據悉該用地位於斜坡上，地勢由西面的主水平基準上約 65 米下降至東南面的主水平基準上約 35 米，而要落實擬議房屋發展，便必須進行地盤平整工程，可能會影響到大量樹木。樹木保育及補償植樹建議為何；

(g) 該處的稀有／受保護樹木及大樹(以胸徑計算)屬於甚麼品種，以及這些樹木會否保留；

(h) 南區區議會建議重置馬坑監獄以作房屋發展，建議是否可行；以及

(i) 文件圖 3 顯示該用地的界線呈不規則形狀，為該用地劃界時的考慮因素為何。

27. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

(a) 儘管該區的政府、機構及社區設施大致足夠，但仍尚欠 111 個安老院舍宿位、74 個社區照顧服務設施名額及 71 個幼兒中心名額。然而，若把擬議房屋發展須容納有 150 個宿位的安老院舍計算在內，屆時將有 39 個剩餘宿位。社會福利署(下稱「社署」)表示，南區幼兒中心的使用率約為 50%，足以應付對這類設施的潛在需求。社署經考慮多項因素(例如土地用途是否協調及社區的需求)後，認為在該用地闢設安老院舍，做法合適；

(b) 該用地位於環角道，兩個主要路口為赤柱峽道／春磡角道交界及佳美道／赤柱村道交界。根據交通影響評估，主要路口的容車量足以應付平日及週末繁忙時間的車流量。委員可留意，雖然擬議房屋發展的發展密度高於赤柱一帶的低密度住宅發展，但仍較市區的高密度發展低。因此，擬議房屋發展不會對交通造成無法接受的影響；

(c) 日後的居民可橫過環角道或沿環角道步行經馬坑邨往返赤柱廣場；

(d) 該用地及馬坑邨位置(馬坑寮屋區舊址)先前被劃為「綠化地帶」。在八十年代，當局把在該用地東北面由馬坑寮屋區佔用的土地改劃為「綜合發展區」地帶，以便興建馬坑邨，安置寮屋居民。該「綜合發展區」地帶其後改劃為「住宅(甲類)3」地帶；

(e) 「綠化地帶」用地檢討(下稱「『綠化地帶』檢討」)分為兩個階段，第一階段主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被，但具潛力作住宅發展的「綠化地帶」土地。第二階段則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」。如「綠化地帶」土地有植被但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰現有運輸及基建設施，當局便會檢視是否可作房屋發展。該用地屬於第二階段的「綠化地帶」檢討中選定的用地。該用地十分接近現有房屋發展及基建設施，而且用地內的大部分樹木屬於常見品種，並未列入古樹名木冊，有四棵樹木則屬稀有／受保護品種，另有三棵大樹(以胸徑計算)。當局認為該用地的緩衝作用和保育價值較低，適合作住宅發展；

(f) 根據土木工程拓展署的初步評估，在該用地內於主水平基準上 40 米設置平台，在技術上可行。運輸署提出的擬議出入口亦是設於主水平基準上約 40 米。根據賣地前進行的樹木調查，該用地內有 1 442 棵樹，包括 159 棵枯樹。當局會在賣地條件訂明合適的美化環境及樹木保育條款，以便盡量保留現有樹木，並將砍伐所造成的影響減至最低。日後的發展商須根據發展局技術通造(工務)第 4/2020 號及有關私人項目的地政處作業備考第 2/2020 號，落實樹木保育和補償植樹建議，以及其他必要的緩解措施。根據地政處作業備考第 2/2020 號，必須以不低於 1:1 的比例(按數量計算)，種植樹木以作補償。如無法在場內進行補償種植，則須證明困難之處，並建議採取其他方案，例如在該用地以外的地方進行補償種植。日後的發展商須在詳細的設計階段提交補償植樹建議，而有關建議須獲地政總署批核；

(g) 在 1 442 棵樹中，有四棵屬稀有／受保護品種(*白桂木*)，並有三棵是大樹(*細葉榕*)，分別位於該用地西部及北部。由於運輸署表示在該用地東北部的現有斜坡須向後移，以改善北面擬議出入口的視野，故其中一棵靠近環角路的大樹很可能受到影響。根

據地政處作業備考第 2/2020 號，日後的發展商必須在可行的情況下盡量在原址保留現有樹木。如需移除樹木，則必須提交充分理據，以供地政總署考慮；

(h) 政府一直以多管齊下的方式增加房屋用地供應，倘馬坑監獄用地可釋放作其他用途，長遠而言將檢視能否重置監獄以作房屋發展。不過，現時沒有重置監獄的計劃；以及

(i) 關於南面界線，漁農自然護理署表示，南面的天然河溪不應納入該用地範圍，而且該用地與天然河溪之間應保持足夠距離作為緩衝區，以免對河溪造成任何影響。西面界線方面，由於西北面有陡峭斜坡的範圍不適宜發展，故剔除在有關用地以外。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意赤柱分區計劃大綱核准圖的建議修訂，以及文件附件 II 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/14A》(展示時會重新編號為 S/H19/15)及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

(b) 採用文件附件 IV 所載《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/14A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

29. 委員備悉，作為一貫做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》和《說明書》。如有需要，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》的申述及意見和規劃署回應的摘要

(a) 申述人(**TPB/R/S/H19/15-1 至 15**)所提出的建議和理由，以及規劃署的回應，撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
R1	創建香港	● 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向。改劃申述用地的用途地帶會立下不良先例。	(a) 為加快短至中期的房屋土地供應，政府自 2012 年以來分兩個階段持續進行「綠化地帶」檢討。於第一階段的「綠化地帶」檢討，一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地已被確認及檢視。第二階段則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的「綠化地帶」。申述用地於第二階段的「綠化地帶」檢討內被檢視作住宅發展及相關的政府、

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			機構或社區設施。 申述用地僅佔赤柱分區計劃大綱圖上「綠化地帶」面積約 2.5%。該處位於赤柱現有已建設地區邊緣，毗鄰現有運輸及基礎設施，同時保育價值相對較低。申述用地符合第二階段「綠化地帶」檢討的選址準則及適合發展私人住宅用途。已進行的相關技術評估結果顯示，位於申述用地的房屋發展(包括安老院舍)的擬議發展參數及規模在技術上可行，與周邊地區亦相協調。因此，申述用地適合由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，最大總樓面面積為 44 615 平方米。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		● 當局應優先發展棕地。	公營和私人房屋的需求一直持續殷切。根據土地供應專責小組的最新推算，2022-23 至 2031-32 年度的 10 年總房屋供應目標推算為 430 000 個單位，私人房屋供應目標為 129 000 個單位。政府一直採取多管齊下的方針，以土地供應專責小組建議的土地供應選項為基礎，循序漸進增加土地供應，包括在短至中期內發展棕地，以及在中至長期落實各個新發展區和維多利亞港以外的填海工程。為應付短至中期的殷切房屋需求，須以迅速和有效的方法增加土地供應，要達到這個目的，便須善用市區已發展的區域和鄰近基礎設施的土地，而改變土地用途是手段之一。雖然採

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			取其他土地供應措施，根據第二階段的「綠化地帶」檢討，申述用地適合作擬議私人房屋發展。 由於有需要維持私人住宅物業市場健康和穩定發展，政府會繼續增加土地和房屋供應，以應付私人房屋的需求。關於是否有可能把馬坑監獄搬遷以騰出土地興建房屋，懲教署署長表示目前並無搬遷計劃。
		● 在申述用地興建房屋將涉及大規模的清除植被，亦會對現有景觀及生境造成永久損害。由於還須進行大規模的斜坡鞏固工程，擬議發展會造成景觀方面的不良影響。	(c) 根據地政總署的園景顧問在賣地前進行的樹木調查，申述用地內有1 442棵樹，包括159棵枯樹。大約半數樹木均發現有傾斜、枯死、枯枝、樹乾斷裂等缺陷。約236棵樹木被確定為健康狀況

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			不佳。申述用地內的現有樹木大多屬常見品種，並無發現有在《古樹名木冊》上登記的樹木。根據園景評估(**附件 VII**)，把申述用地改劃作房屋發展，無可避免須移除用地內的現有植被和大量現有樹木。此外，申述用地的高地郊野風貌亦會變成住宅景觀，這個改變是不能逆轉的。有關的住宅發展，以及相關的地盤平整和基礎設施建造工程，須包括合理的園景設計，以確保有關發展與周邊的景觀格局互相協調。當局會在賣地條件訂明合適的美化環境及樹木保育條款，以便盡量保留現有樹木，並將砍伐所造成的影響減至最低。日後的發展商會根據有關樹木保育的發展

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			局技術通告(工務)第4/2020號及有關私人項目的地政處作業備考第2/2020號，落實樹木保育和補償植樹建議，以及其他必要的緩解措施，並會參考《可持續建築設計指引》，在發展項目內提供面積不少於地盤面積30%的綠化範圍。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此並無負面意見。
		● 赤柱和春坎角的道路網絡未達標準，交通情況亦經常受交通意外影響。擬議房屋發展會對該區道路網絡造成負面交通影響。	(d) 據交通影響評估顯示，位於申述用地的擬議發展不會對附近路口造成無法接受的交通影響。運輸署署長認為該交通影響評估屬可接受，亦無須就擬議發展進行任何主要的道路改善工程／落實任何緩解措施。根據運輸署的記錄，

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			該處過往 3 年的交通意外少於 10 宗，而環角道的該路段亦非交通意外黑點。
		● 擬議房屋發展的未來居民須承擔斜坡保養和修葺的費用和責任。	(e) 斜坡保養和修葺的問題並非土地用途規劃事項。至於申述用地內斜坡的未來維修保養責任誰屬，則須視乎擬議發展的實際設計，以及未來發展商與土地擁有人簽訂的契約條件和公契條款而定。
R2	司馬文先生 (南區區議會副主席)	● 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向。改劃申述用地的用途地帶會立下不良先例。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (a)。
		● 當局應優先發展棕地，例如馬坑監獄。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (b)。
		● 在申述用地興建房屋將涉	● 請參閱上文對 **R1** 的回應

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		及大規模的清除植被，亦會對現有景觀及生境造成永久損害。由於還須進行大規模的斜坡鞏固工程，擬議發展會造成景觀方面的不良影響。	(c)。
		● 赤柱和春坎角的道路網絡未達標準，交通情況亦經常受交通意外影響。擬議房屋發展會對該區道路網絡造成負面交通影響。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。
		● 在申述用地進行擬議發展會對附近居民帶來視覺影響。	(f) 根據視覺評估，選定 6 個區內觀景點，旨在評估擬議房屋發展造成的整體視覺影響，當中已顧及有關「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 所載的相關準則(例如視覺易受影響程度、區內重要景觀

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			及相關地點是否易於前往)，以及其他地區及區域的規劃考慮因素等。觀景點 1、2、3、4、5 及 6 分別為赤柱廣場、赤柱海濱長廊、赤柱巴士總站、馬坑公園、聖士提反灣及春坎角道已規劃的休憩用地 6 個公眾觀景點，各觀景點均為區內居民或遊客易於前往的地方，亦是觀景者可清楚看到擬議發展的地點。 至於觀景點 2、3 及 5，根據按照實地照片擬備的電腦合成照片，可見擬議發展(建築物高度訂為主水平基準上 85 米)只會略為減少眺望遠處時可觀賞到的山巒和天空景致，而所看到的景觀只有些微改變。日後在申述用地進行

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			的發展項目規模和建築物高度，與附近發展項目的現有建築物輪廓互相協調，而現有和擬議的住宅發展項目在視覺上的累積影響可以接受。在賣地條件中會加入《可持續建築設計指引》的規定(例如樓宇間距及通透度的規定)，以免日後的發展在建築形式上顯得格格不入，亦避免出現體積龐大的建築物。總城市規劃師／城市設計及園境對視覺評估沒有意見。 關於申述人所建議的其他觀景點，根據城市規劃委員會規劃指引編號 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，實在不切實際，所以必須平衡其他相

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			關的考慮因素。為顧及公眾利益，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。選定最受影響的觀景點進行視覺評估，做法恰當，因為可藉此評估擬議發展對易受影響的公眾觀景者所構成的影響。
		● 擬議房屋發展的未來居民須承擔斜坡保養和修葺的費用和責任。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (e)。
R3	Mary Mulvihill	● 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向，不應被納入第二階段「綠化地帶」檢討。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (a)。
		● 現時全港人口有減少的趨勢，是否有迫切需要把申	● 請參閱上文對 **R1** 的回應

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		述用地改劃作住宅發展，以及赤柱地區對私人房屋的需求，均令人存疑。擬議的豪宅發展，無助於應付房屋需求。 ● 現時有其他可供興建房屋的用地(即馬坑監獄)。	(b)。
		● 申述用地的擬議發展會對周邊一帶的居民造成景觀方面的不良影響。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應(c)。
		● 申述用地的擬議發展會對周邊一帶的居民造成視覺方面的不良影響。	● 請參閱上文對 **R2** 的回應(f)。
R4	Phillip Douglas Black 先生	● 擬議房屋發展違反「綠化地帶」的規劃意向。申述用地範圍內有大片林地，可作為重要的緩衝區，並具景觀價值，所擔當的角	● 請參閱上文對 **R1** 的回應(a)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		色至為重要。	
		● 城規會應根據「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)評審修訂項目，並須顧及個別情況、是否屬於特殊的情況，以及是否具備十分有力的規劃理據等原則。	(g) 規劃指引編號 10 載列有關在「綠化地帶」內進行發展的規劃申請（根據城市規劃條例第 16 條）的評估準則。修訂分區計劃大綱圖並不涉及任何第 16 條申請，因此並不適用。然而，當局已充分顧及技術可行性、可能造成的影響是否可以接受，以及與周邊地區是否協調。正如以上對 **R1** 的回應(a)所述，申述用地在選址準則、協調土地用途和技術可行性方面，適合發展私人住宅用途。
		● 是否有迫切需要把申述用地改劃作住宅發展，以及赤柱地區對私人房屋的需	● 請參閱上文對 **R1** 的回應(b)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		求，均令人存疑。 ● 當局應優先發展棕地。政府亦可採取其他多管齊下的措施增加房屋供應。	
		● 擬議的建築形式會造成建築物體積龐大。現時在赤柱其他地方並未出現這樣的情況。擬議的地積比率為 1.84 倍，實屬過高，在赤柱一帶亦前所未見。雖然政府的政策指明，應把個別發展密度分區現時准許的最高住用地積比率提高 20%，但當局須解釋為申述用地制訂擬議地積比率的原因。 ● 為「住宅(乙類)」地帶所訂的發展限制既不清晰，亦不一致，因為當局未能提出充分理由，解釋把大	(h) 為申述用地制訂的最大住用總樓面面積，是參考了南區區內樓高 12 層的低矮發展項目相協調的地積比率相協調(即約 2.1)。為了落實政府的政策方針，即盡用房屋用地的發展潛力及把住用地積比率提高 20%(見上文第 2.2 段)，因此建議把地積比率訂為 2.5 倍。根據現時的做法，發展地盤面積的地盤折減因素訂為 0.9 倍，使日後在申述用地內興建的區內道路無須計入地盤面積內。在扣減擬議安老院舍的總樓面面積

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		型地盤折減因素訂為 0.9 倍的原因，而且擬議的發展密度不能保存該區的現有風貌。	(即 4 210 平方米)後，房屋發展項目的總樓面面積將為 44 615 平方米。以該土地用途地帶 2.42 公頃的面積計算，地積比率為 1.84 倍。
		● 當局須提供概念圖、房屋發展項目的繪圖，以及平面圖，才可釐定為擬議「住宅(乙類)」地帶所訂的發展參數是否合適，並判斷可能對視覺造成的影響。	(i) 正如上文對 **R1** 的回應(a)所述，申述用地在選址準則、土地用途相協調和技術可行性方面，適合發展私人住宅用途。視覺評估的結果顯示，申述用地的擬議房屋發展，在視覺上與區內發展項目現有的建築物輪廓相協調。至於發展的詳細布局，會視乎日後的發展商在施工階段的設計而定。
		● 當局沒有進行有關環境、排水、排污及土力方面的初步評估，以支持改劃土	(j) 在考慮該「綠化地帶」用地是否適合進行擬議房屋發展時，相關政府部門已

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		地用途地帶的建議。當局已提交的技術評估在數量和詳細程度方面亦有所不足。 ● 把平台設於主水平基準上40米的高度水平在技術上是否可行，僅屬技術方面的意見。當局並無提供相關的繪圖，以確保這樣的地盤平整水平在實際上可行。都會規劃小組委員會文件第7/21號夾附的截面圖，令人有錯覺，誤以為日後擬議住宅樓宇與現有「住宅(丙類)」地帶的房屋之間會有一道寬闊的非建築用地間距。此外，當局未有提交交通噪音評估。	檢視擬議發展會否對周邊地方造成嚴重的負面影響。如發現有影響，當局會進行技術評估，以識別有關影響，並會制訂緩解措施，盡量減低這些潛在影響。相關政府部門已確認，分區計劃大綱圖的修訂項目不會對排水、排污、土力和環境方面，以及基礎設施的容量造成無法克服的問題。 有關地盤平整工程，土木工程拓展署認為把申述用地的平台設於主水平基準上40米的高度水平，在技術上可行。雖然實際的地盤平整水平有待日後發展商在落實階段進行詳細地盤勘測才可確定，但有關的賣地條件會訂明，日後發展商須提交詳細地盤

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			勘測報告和天然山坡災害研究報告，並落實有關報告所提出的緩解措施，而有關情況須符合相關政府部門的要求。 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，預計有關發展不會造成無法克服的環境問題。為了處理有關發展可能造成的交通噪音影響，有關的賣地條件會規定日後的發展商仍須進行噪音影響評估，為擬議發展指定適當的設計和訂定所需的措施，以便在落實階段符合相關的環境規例。此外，賣地條件亦會訂明，日後發展商須進行必需的技術評估，包括但不限於排水影響評估及排污影響評估，以評估可能出現的技

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			術問題。 都會規劃小組委員會文件第 7/21 號的圖 4(**圖 H-4**)為示意繪圖，顯示把申述用地的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米，與周邊地區現有發展的建築物高度並非不相協調，亦證明擬議改劃申述用地的用途地帶有理據支持。為保留該區的地區特色，當局會就擬議發展訂明最大總樓面面積和最高建築物高度的規定，但不會對「住宅(乙類)」地帶作出有關後移、非建築用地或建築物間距的法定規定，以便使設計具有彈性。申述用地的發展布局及設計，有待日後發展商在落實階段進行詳細設

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			計才會確定。
		● 景觀評估有否忠實反映相關「綠化地帶」的景觀價值，令人存疑。在評估中，沒有提供關於砍伐樹木或補種樹木的詳情，而評估所述至少 1:1 的樹木補種比例亦不可信，也沒有進行評估以確定這樣補種樹木是否切實可行。透過契約管制來應付景觀影響問題，成效存疑。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (c)。
		● 交通影響評估集中探討住宅所產生的車流，而且只是摘要，沒有闡述評估方法和所進行的評估。評估數據是以周末繁忙時段(即中午至下午 1 時)而非每日平均交通流量為基準，欠缺公信力。	(k) 夾附於都會規劃小組委員會文件第 7/21 號的交通影響評估，是以由路政署進行的顧問研究的結果為依據。進行該交通影響評估所採取的評估和收集數據的方法，基本上亦遵循運輸署公布的《運輸策劃及設計手冊》。而路口容

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			量評估則以平日和周末繁忙時段的交通流量調查數據為基礎。周末繁忙時段的交通流量，是根據在周末上午 11 時 30 分至下午 5 時 30 分期間進行的多項交通調查推算所得。而周末的主要時段為中午至下午 1 時。至於交通分析，則是以周末的主要時段為依據，以反映重點交通情況。運輸署署長對該交通影響評估沒有負面意見。 運輸署署長表示現時沿環角路營運的專營巴士路線有 6 條(即由城巴營運的第 6、6X 及 973 號線，以及由新世界第一巴士服務有限公司營運的第 63、65 及 66 號線)，而小巴路線則有 4 條(即第

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			16A、16M、40/40X/N40及52號線)[2]，已夾附於都會規劃小組委員會文件第7/21號的交通影響評估。據交通影響評估顯示，擬議房屋發展附近的現有公共交通設施／容量足以應付擬議發展項目所產生的公共交通需求。運輸署會繼續密切監察乘客的需求，並與公共運輸營運商商討，適時引入或加強公共運輸服務，以應付新增人口遷入區內所帶來的需求。
		● 由於赤柱在周末的泊車位不足，因此應在申述用地闢設一個公共停車場。	(l) 由於申述用地並非位於赤柱的主要旅遊景點或購物中心附近，運輸署署長認為在該處提供公共泊車位並不恰當。運輸署署長亦

[2] 該6條巴士路線已排除經馬坑營運、每天僅在上午時段開出3班的特別巴士路線14號線。由於小巴路線40、40X及N40號的路線相同，但在不同的服務時間營運，所以只當作1條小巴路線。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			認為駕車前往赤柱的遊客可以把車輛停泊在赤柱廣場，或赤柱市中心附近的現有路旁泊車位。
		● 評估沒有提及有關用地可能建有古道。相關古道由用地的西北面開展，穿越用地並在馬坑邨迴旋處接回連接環角路的路徑。當局會重置該迴旋處，以作為有關房屋發展的一部分。	(m) 儘管沒有記錄顯示申述用地內建有任何古道，但當局發現用地外以北較遠(位於赤柱峽道附近)有一些古道遺跡歷史建築。該遺跡已列入「須進行評級的新項目」名單(項目編號 N374)。在現行評級機制下，古物古蹟辦事處會就名單上建築物的文物價值進行深入研究，並把研究結果呈交獨立歷史建築評審小組，以供考慮和進行評級評估。
		● 視覺評估既不獨立，亦不中肯，而且有關評估未有涵蓋所有相關的觀景點	● 請參閱上文對 **R2** 的回應(f)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		(例如龍德苑以南的鄰舍休憩用地)。視覺評估涉及的觀景點(即觀景點1、4及6),只是隨機選定或毫無關連的。關於對觀景點2、3及5的視野所造成的視覺影響,擬議發展的最高建築物高度會破壞區內山脊線的景觀或超出現有馬坑邨的建築物高度。從這些觀景點所作的視覺評估,結論是預計不會對視覺造成重大的負面影響,但從電腦合成照片所見,此結論並不可信,亦缺乏理據支持。視覺評估未能妥善評估視覺體驗上的變化,亦無說明如何能透過緩解措施減少視覺影響,更未有界定赤柱區內視覺上易受不同程度影響的各個景點所屬類	

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		別。	
		● 建議修訂「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，以註明該地帶是用作提供市民可負擔的公營房屋。	(n) 申述用地預留作興建私人房屋。一般而言，分區計劃大綱圖不會註明對房屋類型的管制。至於在分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)3」地帶，《註釋》訂明該地帶的最大總樓面面積及建築物高度主要是反映現時馬坑邨的發展參數，而且不會特別提及房屋發展的確實類別。「住宅(甲類)3」地帶和發展參數並不適用於申述用地。建議修訂「住宅(乙類)」地帶的規劃意向以具體說明提供可負擔房屋，以及把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶以興建公營房屋，欠缺理據支

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			持。
		● 建議就在申述用地進行的任何發展所提交的平面圖施加法定規定，並在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，未來發展商須根據契約更新所有技術評估。城規會不應根據賣地條件放棄對重要考慮因素的決定權，或授權相關政府部門作出決定。	(o) 相關政府部門確認，擬議私人房屋發展在交通、景觀、視覺、排水、排污、土力工程和環境方面，並沒有無法克服的技術問題。在為政府賣地訂定土地契約時，有關提交相關技術評估(包括詳細地盤勘測、天然山坡災害研究、噪音影響評估、排水影響評估、排污影響評估等)的任何規定，以及落實在這些這估和研究中所提出的緩解措施的規定，均會納入規管「住宅(乙類)」地帶內日後發展的賣地條件中。在詳細設計和施工階段，未來發展商須按契約的規定提交各類技術評估報告，並落實該等報告所建議的措施，而

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			有關情況必須符合相關部門的要求。 由於擬議私人住宅發展與「住宅(乙類)」地帶所規管的其他一般住宅發展相似，而且可透過既定機制妥善處理技術緩解措施，因此無須就提交平面圖施加法定規定，或就「住宅(乙類)」地帶的「屋宇」和「分層住宅」用途尋求規劃許可，以管制私人住宅發展的設計和布局。
		● 擬議的安老院舍會使交通量增加，情況與住宅用途相似。為回應建築密度及視覺影響方面的關注，建議把擬議安老院舍的總樓面面積計入最大總樓面面積(即 44 615 平方米)內，以便進行全面的規劃	(p) 根據交通影響評估及視覺評估，申述用地的擬議發展涉及 44 615 平方米的住用總樓面面積，以及一間面積約為 4 210 平方米並設有 150 個宿位的安老院舍。擬議發展不會對附近路口的交通造成無

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		評估。	法接受的影響，而累計造成的視覺影響亦屬可以接受。根據現行的做法，在計算總樓面面積時，按政府規定而提供的擬議社會福利設施可獲豁免計算在內，而有關設施亦已納入評估。因此，在計算總樓面面積時不把社會福利設施計算在內的建議，做法合適。擬議安老院舍規定的實際總樓面面積，有待社會福利署的建議而定，有關規定亦會在賣地條件中訂明。運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對改劃土地用途地帶的建議。
		● 建議把建築物高度限制由主水平基準上 85 米減少至主水平基準上 75 米，以符合《香港規劃標準與	(q) 申述用地位處馬坑邨及春坎角的住宅區之間，該兩個住宅發展項目分別以中密度及低密度發展。考慮

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		準則》的城市設計指引的規定及《聯合作業備考第五號》的要求。重點是施加建築物高度限制是為了令建築物和城市形貌更加協調、提升視覺質素、保留山巒景色，以及尊重所在一帶的風貌等。	到毗連申述用地的住宅發展項目的建築物高度(申述用地以北一帶的建築物高度為主水平基準上 75 米至主水平基準上 84 米不等，而申述用地以南較遠處春坎角則為主水平基準上 61 米至主水平基準上 101 米不等)(**圖 H-2 及 H-4**)，建議把申述用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米，與周邊地方的現有發展並非不協調。 根據視覺評估及合成照片(**圖 H-5** 至 **H-10**)，擬議房屋發展項目(建築物高度限為主水平基準上 85 米)大致上尊重山巒景色，而且可與周邊發展融為一體。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			有就視覺評估提出負面意見。從城市規劃角度而言，他對在申述用地進行的擬議發展亦沒有負面意見。因此，建議把申述用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米實屬合適，而且亦沒有有力的規劃理據支持把建築物高度限制降低至主水平基準上 75 米。
R5	善淮女士	● 新發展項目令馬坑邨大片範圍與旁邊綠化環境切斷連繫，使馬坑邨的居民無法享用「市肺」。申述用地應維持劃為「綠化地帶」，作為景觀緩衝區，而不應被納入第二階段「綠化地帶」檢討。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (a)。
		● 是否有迫切需要把申述用地改劃作住宅發展，以及	● 請參閱上文對 **R1** 的回應

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		赤柱地區對私人房屋的需求，均令人存疑。	(b)。
		● 交通影響評估有所不足和欠缺。交通影響評估中提及的專營巴士和小巴路線並不準確。評估中亦沒有清楚述明現有的公共運輸設施是否足以配合人口增長。	● 請參閱上文對 **R4** 的回應(k)。
		● 在申述用地進行擬議發展會對附近居民帶來視覺影響。 ● 有關視覺評估尚有不足，因為沒有在馬坑邨或其毗鄰地方進行視覺影響評估，亦沒有評估從主要觀景點春坎角所觀賞到的赤柱景貌有否受影響。	● 請參閱上文對 **R2** 的回應(f)。
		● 建議把申述用地由「綠化	(r) 根據第二階段「綠化地

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設擬議的安老院舍、社康護理服務和幼兒中心設施，藉此應付赤柱區內上述設施不足的情況。	帶」檢討的結果，當局把有關用地識別為適宜作房屋發展，以應付短至中期殷切的房屋需求。如相關部門所確認，預料在有關用地作擬議房屋發展，不會出現無法克服的技術問題。 根據《香港規劃標準與準則》，該區現時和已規劃的政府、機構或社區設施大致上足以應付赤柱規劃區內整體規劃人口的需求(擬議發展項目亦計算在內)，但安老院舍、幼兒中心及社康護理服務則供不應求(**附件 VIII**)。為回應社署的要求，在申述用地的擬議房屋發展項目中，將設立一個設有150個名額的安老院舍，因此，根據《香港規劃標準

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			與準則》，赤柱區將有38個安老院舍餘額。當局在應用有關標準時，須考慮設施的分布情況、不同地區的供應情況、因人口增長和人口變化而產生的服務需求，以及各類社福設施的供應情況。由於《香港規劃標準與準則》對這些設施的要求屬長遠的目標，至於實際的供應數字有待社會福利署在規劃與發展階段時適當地作出考慮。 有見及此，同時社康護理服務設施、安老院舍和幼兒中心等「社會福利設施」用途在「住宅(乙類)」地帶是經常准許的用途，因此並無有力的規劃理據，以支持把有關用地改劃為「政府、機構或

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			社區」地帶。
		● 建議把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並在《註釋》中加入備註，註明政府、機構及社區設施或可免計入總樓面面積；亦建議把「住宅(甲類)3」地帶的最大總樓面面積由132 492 平方米增加至177 107 平方米，以配合申述用地上的擬建房屋的總樓面面積(即44 615 平方米)。	● 請參閱上文對 **R4** 的回應(n)。
		● 建議在「住宅(乙類)」地帶的第二欄列明「屋宇」和「分層住宅」用途，規定這些用途須取得城規會的規劃許可，以確保擬議發展充分配合所有與交通、視覺、景觀有關的關	● 請參閱上文對 **R4** 的回應(o)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		注和其他意見。	
		● 建議在分區計劃大綱圖的備註訂明須採用無平台設計及梯級式建築物高度，以減低使擬議發展項目的視覺體積。	(s) 為進一步緩減擬議發展可能造成的視覺影響，當局建議日後的發展商應盡量設法使擬議發展的體積看起來較小，例如採用不設平台的設計及梯級式建築物高度。這些建議已在分區計劃大綱圖的《說明書》內反映。為了使日後的發展項目在設計上有足夠彈性，以及避免為有關設計定下前設，分區計劃大綱圖所訂明的最大總樓面面積及最高建築物高度的規定，已對申述用地日後的發展項目的規模及發展密度作出充分的法定管制，以便與周邊地區的特色保持協調。因此，沒有必要在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入不設平台

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			的設計和梯級式建築物高度的法定規定。
R6	Alison Christine Mclaughlin 女士	● 赤柱區本來已人口稠密。申述用地的擬議發展會導致人口增加，對赤柱的地區服務構成壓力，並會造成污染。	● 請參閱下文對 **R4** 的回應 (k)。
		● 在申述用地進行擬議發展會對附近居民帶來視覺影響。擬建樓宇會破壞天際線景觀，亦會影響從赤柱及附近一帶民居可看到的景致。	● 請參閱上文對 **R2** 的回應 (f)。
R7	Lai Chi Wing 先生	● 人口增加會對地區服務構成壓力，尤其是在周末期間。	● 請參閱下文對 **R4** 的回應 (k)。
		● 赤柱區交通意外頻生。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
R8	Leung Wai Sheung 女士	● 擬議房屋發展會對該區道路網絡造成負面交通影響。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。
R9	Leung Wai Hong 先生		
R10	John Douglas Moore 先生	● 「綠化地帶」範圍應維持作為市區景觀緩衝區。 ● 把申述用地改劃作住宅發展用途與分區計劃大綱圖的目的背道而馳，而且會對原本已因容車量有限而受壓的道路網絡增加壓力，發生大量交通意外正正反映這情況。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (a)。 ● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。
R11	Melanie Ann Moore 女士		
R12	Wilhelmina Evelyn Moore 女士		
R13	Genevieve James Moore 女士		
R14	蘇森友先生	● 擬議的豪宅發展，無助於應付房屋需求。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (b)。
		● 砍伐 1 400 多棵樹木和無數植物，會對野生動物和斜坡的穩定情況造成影響。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (c)。

申述編號 (TPB/R/S/H19/15-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		● 赤柱沒有集體運輸系統，因此該區現時會出現交通擠塞的情況。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。
R15	Tse Wai Lim 先生	● 增加人口會令本已擠塞的交通情況惡化。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應 (d)。

(1) 相關意見(**TPB/R/S/H19/15-C1**)和規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/H19/15-)	提意見人	所關乎的申述	意見摘要	規劃署的回應
C10	Mary Mulvihill (**R3**)	**R4**	● 支持有關申述。	● 請參閱上文對 **R4** 的回應。
			● 雖然香港正面對出生率下降和移民潮的人口挑戰，但幾年前進行的研究顯示，本港有超過200 000個空置的私人單位。當局在批准加建私人單位之前，應要求發展商提供有關需求的數據。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應(b)。此外，按照既定方法，《長策》為顧及私營房屋市場的空置情況，已在總房屋需求的估算中加入空置量調整，以釐訂總房屋供應目標。
			● 失去自然景觀生境會影響生態系統。	● 請參閱上文對 **R1** 的回應(a)。

城市規劃委員會文件
第10846號附件VII

園景評估
(夾附於都會規劃小組委員會文件第7/21號附件VII)
(只有英文版本)

LANDSCAPE ASSESSMENT ON PROPOSED RESIDENTIAL SITES AT CAPE ROAD, SOUTH TO MA HANG ESTATE, STANLEY UNDER APPROVED STANLEY OUTLINE ZONING PLAN NO. S/H19/14

PLANNING DEPARTMENT
OCTOBER 2021

1. Introduction

1.1 The subject site (the Site) situated at Cape Road, South to Ma Hang Estate falls within an area zoned "Green Belt" ("GB") on the approved Stanley Outline Zoning Plan (OZP) No. S/H19/14 and has been identified as a potential housing site.

1.2 This Landscape Assessment (LA) forms part of the technical appraisal on the existing landscape character and resources within the subject site in support of the rezoning from "GB" to "Residential (Group B)" ("R(B)") for residential development.

1.3 The LA is based on the information of a tree survey for the subject site covering an area of about 2.408ha. conducted by Lands Department (LandsD) from August to September in 2020 and aerial photo of 2021 (**Annex 1**).

2. Landscape Baseline

2.1 The Site is situated at the south of Cape Road and Ma Hang Estate, at the north of Chung Hom Kok Road and low-rise residential buildings. To the west, the Site is bound by existing vegetated slopes adjoining Chung Hom Kok Road to Stanley Cap Road.

2.2 At the west of the Site adjoining Chung Hom Kok Road, it is predominantly roadside slope with dense and extensive woodland within the "GB" zone serving as fringe of Ma Hang Estate further up the hill.

2.3 At the north and south of the Site, low-rise to medium residential developments are commonly found in the areas zoned "Residential (Group A)3" and "Residential (Group C)".

2.4 With reference to Landscape Value Mapping of Hong Kong, the site is situated in an area of upland countryside landscape character. It is a vegetated natural slope with level changes from approximate +50mPD at the east to +70mPD at the north.

2.5 Based on LandsD's tree survey report, a total 1,442 nos. of existing trees including 159 nos. of dead trees are found within the subject site. Approximate 50% surveyed trees are found with defects such as leaning, dieback, dead branches, broken trunks, climbers, epicormics, wounds, bending, etc. There are 236 nos. of trees are identified with poor health condition. No registered Old and Valuable Tree (OVTs) is found. Details of the tree survey are summarised at **Annex 2**.

2.6 Among the 1,442 nos. surveyed trees, there are 4 nos. of rare or protected species, i.e. T008, T843, T850 & T1396 - *Artocarpus hypargyreus* (白桂木) are identified in accordance with DEVB TC(W) No.5/2020. They are all recommended to be potential registrable trees in the report.

2.7 There are 3 nos. of existing trees i.e. T074, T090 & T340 - *Ficus microcarpa*

(細葉榕) are of significant size with approximate 1700mm, 1200mm and 1100mm DBH respectively. Their health condition are assessed as fair. Considering the tree condition, they are also recommended to be potential registrable trees in the report.

2.8 The remaining surveyed trees are of common species including *Sterculia lanceolata* (假蘋婆), *Macaranga tanarius* (血桐) and *Mallotus paniculatus* (白楸). Their size is ranged from 2-15m in height and 95 to 1200mm in DBH. Their health condition are assessed as fair to poor in the report.

3. Potential Impacts on Landscape Character and Resources

3.1 To facilitate the proposed housing site development at the Site, it is anticipated site formation work with associated retaining structures will be required to accommodate building blocks construction. Removal of existing vegetation together with abundant existing trees is unavoidable and the landscape character will inevitably be transformed from natural greenery to residential landscape with the proposed rezoning. Adverse landscape impact arising from such irreversible change of landscape character cannot be mitigated comprehensively. Nevertheless, environmental sensible design approach should be adopted for the proposed housing site development and its associated site formation works, including but not limited to the provision of sufficient space for landscape planting into the scope of the proposed development and appropriate edge treatment to ensure harmonious interfacing between the development and its surroundings.

3.2 It is anticipated that existing vegetation may be affected arising from the potential new access as required for the proposed development. To mitigate the adverse impact arising from the road construction, design approach to minimize disturbance to existing trees and maximize opportunity to provide roadside landscaping, in particular screening planting where road structures are to be proposed, is recommended.

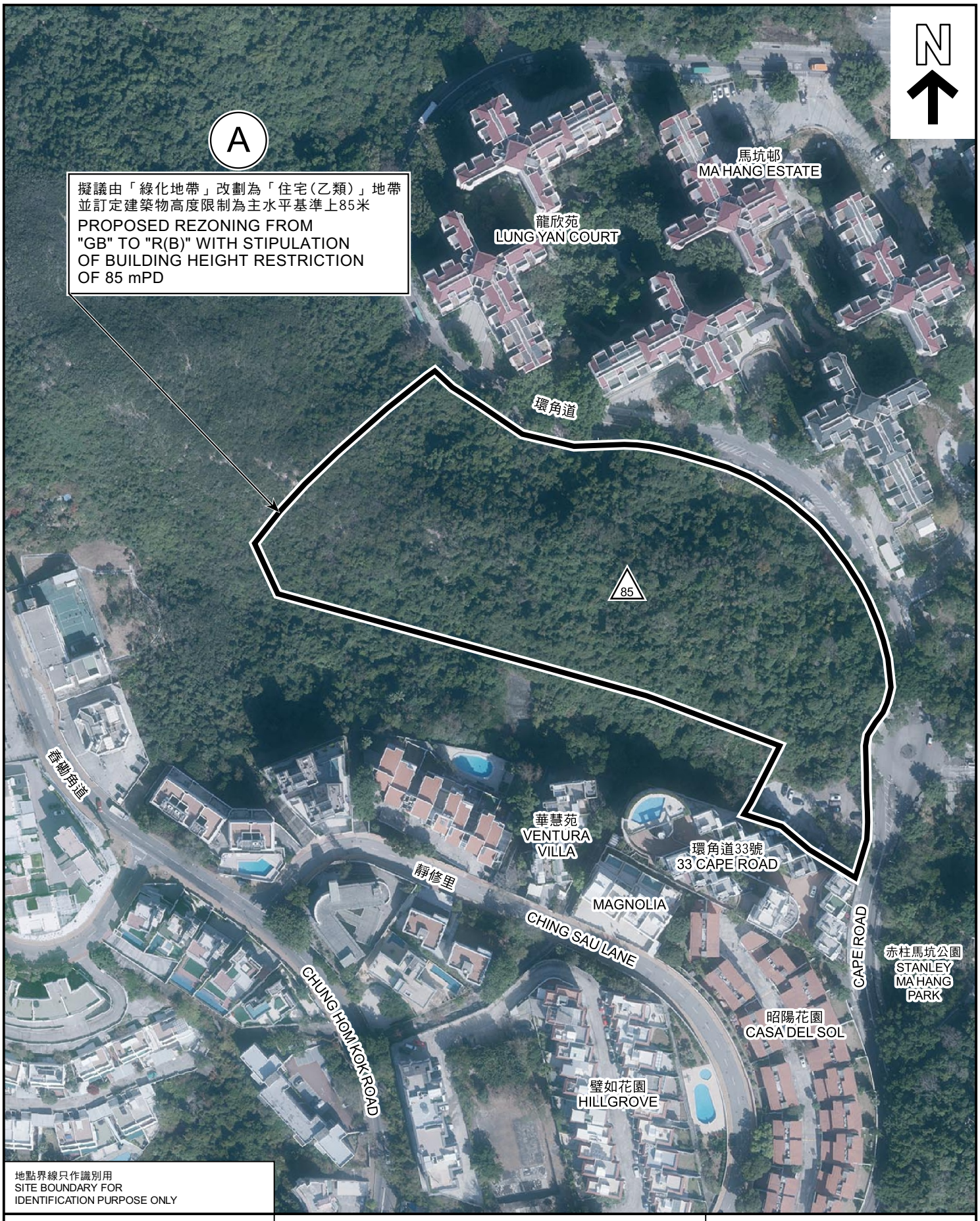
4. Conclusion

With the rezoning of the Site from majority of "GB" (about 23,995m^2) and small portions from "R(C)" (about 85m^2) to "R(B)" and small area to "Road" (about 79m^2), its upland countryside landscape character is irreversibly changed to residential landscape. Sensible landscape treatments should be included in the residential development and associated site formation and infrastructure works, to ensure it is compatible with the surrounding landscape setting.

Attachment

Annex 1 Aerial Photo
Annex 2 Tree Survey Details

PLANNING DEPARTMENT
OCTOBER 2021



地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年10月6日擬備，所根據的資料為地政總署於2021年1月13日拍得的航攝照片編號 E122968C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.10.2021
BASED ON AERIAL PHOTO No.E122968C
TAKEN ON 13.1.2021 BY LANDS
DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/14的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT TO
THE APPROVED STANLEY OUTLINE ZONING PLAN
No. S/H19/14
修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/H19/21/15

附件
ANNEX
I

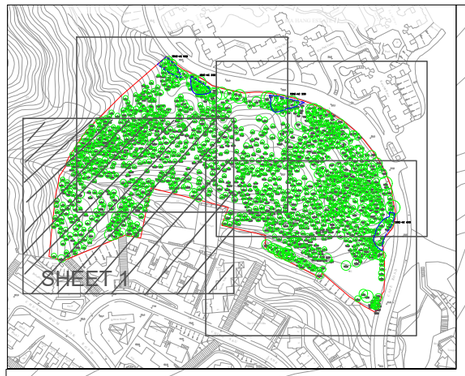
Annex 2

Tree Survey Details

(Extracted from the Pre-land Sale Tree Survey)

	Botanical Name	Chinese Name	Quantity (nos.)
1	*Acacia confusa*	台灣相思	11
2	*Adinandra millettii*	黃瑞木	1
3	*Aleurites moluccana*	石栗	2
4	*Antirhea chinensis*	毛茶	5
5	*Aporusa dioica*	銀柴(大沙葉)	33
6	*Araucaria heterophylla*	異葉南洋杉	1
7	*Artocarpus hypargyreus*	白桂木	4
8	*Artocarpus nitidus subsp. lingnanensis*	桂木(紅桂木)	1
9	*Bauhinia variegata*	宮粉羊蹄甲	3
10	*Bischofia javanica*	秋楓	5
11	*Bombax ceiba*	木棉	1
12	*Bridelia tomentosa*	土蜜樹(逼迫仔)	2
13	*Broussonetia papyrifera*	構樹(殼木)	1
14	*Camellia japonica*	山茶	2
15	*Carallia brachiata*	竹節樹	7
16	*Celtis sinensis*	朴樹	40
17	*Cinnamomum burmannii*	陰香	49
18	*Cinnamomum camphora*	樟	1
19	Dead tree	死樹	159
20	*Dimocarpus longan*	龍眼	47
21	*Diospyros morrisiana*	羅浮柿	3
22	*Ficus hispida*	對葉榕(牛乳樹)	39
23	*Ficus microcarpa*	細葉榕	38
24	*Ficus variegata* (syn. *Ficus variegata* var. *chlorocarpa*)	青果榕	9
25	Garcinia oblongifolia	嶺南山竹子(黃牙果)	44
26	*Glochidion wrightii*	白背算盤子	6
27	*Hibiscus tiliaceus*	黃槿	3
28	*Leucaena leucocephala*	銀合歡	23
29	*Ligustrum sinense*	山指甲	1
30	*Litsea monopetala*	假柿木薑子(假柿樹)	6
31	*Livistona chinensis*	蒲葵	3
32	*Macaranga tanarius* var. *tomentosa*	血桐	93
33	*Machilus breviflora*	短序潤楠	5
34	*Machilus chekiangensis*	浙江潤楠	2
35	*Machilus velutina*	絨毛潤楠	24
36	*Mallotus paniculatus*	白楸	54
37	*Melia azedarach*	楝(苦楝)	2

38	*Michelia x alba*	白蘭	1
39	*Microcos nervosa*	破布葉(布渣葉)	14
40	*Morus alba*	桑	10
41	*Ormosia emarginata*	凹葉紅豆	7
42	*Pinus massoniana*	馬尾松	174
43	*Polyspora axillaris*	大頭茶	109
44	*Psychotria asiatica*	九節木	1
45	*Rhus succedanea*	木蠟樹(野漆樹)	6
46	*Itea chinensis*	鼠刺(老鼠刺)	1
47	*Sapindus saponaria* (syn. *Sapindus mukorossi*)	無患子	1
48	*Sapium sebiferum*	烏桕	2
49	*Schefflera heptaphylla*	鵝掌柴(鴨腳木)	56
50	*Schima superba*	木荷(荷樹)	1
51	*Sterculia lanceolata*	假蘋婆	304
52	*Styrax suberifolius*	栓葉安息香(紅皮)	4
53	*Syzygium cumini*	烏墨(海南蒲桃)	1
54	*Syzygium jambos*	蒲桃	17
55	*Terminalia catappa*	欖仁樹	1
56	*Tetradium glabrifolium*	楝葉吳茱萸	1
57	*Zanthoxylum avicennae*	簕欓花椒	1
Total No. of Trees Surveyed:			**1442**



KEY PLAN

SCALE 1:5000

LEGEND:

SURVEYED TREE
(A total 1442 nos.)

SITE Boundary

HyD Slope Boundary

REV	DATE	DESCRIPTION

Otherland
Landscape | Planning | Urban Design

UNIT 2302 23/F NEW TECH PLAZA
34 TAI YAU STREET
SAN PO KONG KOWLOON, HONG KONG,

Tel: (852) 2893 0270 / 6286 2720
Fax: (852) 2893 3139
WWW.OTHERLAND.COM.HK

CLIENT:

District Lands Office /
Hong Kong West & South Lands Department

PROJECT:

Provision of Tree Survey for the Government Land at Cape Road South to Ma Hang Estate, Hong Kong

TITLE:

TREE SURVEY PLAN
(Sheet 1 of 4)

SCALE: 1: 500	A3
DRAWN BY: Tango Chan	
CHECKED BY: OY	
APPROVED BY: PC	
DRAWING DATE: 2021-03-25	
PROJECT No: Lands01-MHT	
SHEET No: DLO-01-TSP-01	REV: 0

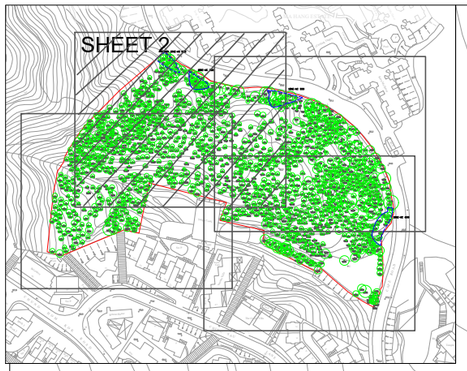
THIS DRAWING AND DESIGN ARE COPYRIGHTED AND NO PORTION MAY BE REPRODUCED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION TO THE LANDSCAPE ARCHITECTS.

APPENDIX A: Tree Survey Plan

A/01 SHEET 1

SCALE 1:500

0 5 10 METRES



KEY PLAN
SCALE 1:5000

APPENDIX A: Tree Survey Plan

A 01 SHEET 2

SCALE 1:500

0 5 10 METRES

15NE-AC 692

15NE-AC 332

Covered Walkway

Leung Ma H

42.0

40.8

38.9

59.2

55.7

42

LEGEND:

- SURVEYED TREE (A total 1442 nos.)
- SITE Boundary
- HyD Slope Boundary

REV	DATE	DESCRIPTION

Otherland
Landscape | Planning | Urban Design

UNIT 2302 23/F NEW TECH PLAZA
34 TAI YAU STREET
SAN PO KONG KOWLOON, HONG KONG,

Tel: (852) 2893 0270 / 6286 2720
Fax: (852) 2893 3139
WWW.OTHERLAND.COM.HK

CLIENT:

District Lands Office /
Hong Kong West & South Lands Department

PROJECT:

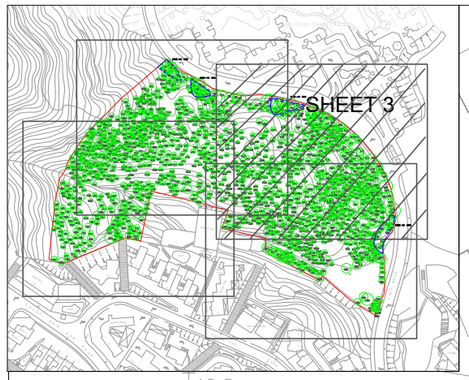
Provision of Tree Survey for the Government Land at Cape Road South to Ma Hang Estate, Hong Kong

TITLE:

TREE SURVEY PLAN
(Sheet 2 of 4)

SCALE: 1: 500	A3
DRAWN BY: Tango Chan	
CHECKED BY: OY	
APPROVED BY: PC	
DRAWING DATE: 2021-03-25	
PROJECT No: Lands01-MHT	
SHEET No: DLO-01-TSP-02	REV: 0

THIS DRAWING AND DESIGN ARE COPYRIGHTED AND NO PORTION MAY BE REPRODUCED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION TO THE LANDSCAPE ARCHITECTS.



KEY PLAN
SCALE 1:5000

APPENDIX A: Tree Survey Plan

A 01 SHEET 3

SCALE 1:500

0 5 10 METRES

LEGEND:

- SURVEYED TREE (A total 1442 nos.)
- SITE Boundary
- HyD Slope Boundary

REV	DATE	DESCRIPTION

Otherland
Landscape | Planning | Urban Design

UNIT 2302 23/F NEW TECH PLAZA
34 TAI YAU STREET
SAN PO KONG KOWLOON, HONG KONG,

Tel: (852) 2893 0270 / 6286 2720
Fax: (852) 2893 3139
WWW.OTHERLAND.COM.HK

CLIENT:

District Lands Office /
Hong Kong West & South Lands Department

PROJECT:

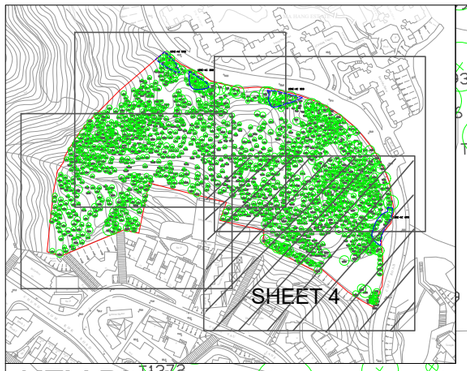
Provision of Tree Survey for the Government Land at Cape Road South to Ma Hang Estate, Hong Kong

TITLE:

TREE SURVEY PLAN
(Sheet 3 of 4)

SCALE: 1: 500	A3
DRAWN BY: Tango Chan	
CHECKED BY: OY	
APPROVED BY: PC	
DRAWING DATE: 2021-03-25	
PROJECT No: Lands01-MHT	
SHEET No: DLO-01-TSP-03	REV: 0

THIS DRAWING AND DESIGN ARE COPYRIGHTED AND NO PORTION MAY BE REPRODUCED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION TO THE LANDSCAPE ARCHITECTS.



KEY PLAN

SCALE 1:5000

APPENDIX A: Tree Survey Plan

A 01 SHEET 4 SCALE 1:500

0 5 10 METRES

LEGEND:

- SURVEYED TREE (A total 1442 nos.)
- SITE Boundary
- HyD Slope Boundary

REV	DATE	DESCRIPTION

Otherland
Landscape | Planning | Urban Design

UNIT 2302 23/F NEW TECH PLAZA
34 TAI YAU STREET
SAN PO KONG KOWLOON, HONG KONG,

Tel: (852) 2893 0270 / 6286 2720
Fax: (852) 2893 3139
WWW.OTHERLAND.COM.HK

CLIENT:

District Lands Office /
Hong Kong West & South Lands Department

PROJECT:

Provision of Tree Survey for the Government Land at Cape Road South to Ma Hang Estate, Hong Kong

TITLE:

TREE SURVEY PLAN
(Sheet 4 of 4)

SCALE: 1: 500	A3
DRAWN BY: Tango Chan	
CHECKED BY: OY	
APPROVED BY: PC	
DRAWING DATE: 2021-03-25	
PROJECT No: Lands01-MHT	
SHEET No: DLO-01-TSP-04	REV: 0

THIS DRAWING AND DESIGN ARE COPYRIGHTED AND NO PORTION MAY BE REPRODUCED WITHOUT THE PRIOR PERMISSION TO THE LANDSCAPE ARCHITECTS.

赤柱分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃[#]	1.78 公頃	1.96 公頃	1.96 公頃	+0.18 公頃
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃[#]	1.78 公頃	5.82 公頃	5.82 公頃	+4.04 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設一間全日制學校課室[@]	12 間課室	56 間課室	56 間課室	+44 間課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設一間全日制學校課室[@]	17 間課室	36 間課室	36 間課室	+19 間課室
幼稚園／幼兒園	每 1,000 名 3 至 6 歲 以下兒童設 34 間課室[@]	6 間課室	13 間課室	13 間課室	+7 間課室
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設 1 間	少於 1	0	0	0
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設 1 間	少於 1	0	0	0
醫院	每 1,000 人設 5.5 張病床	100 張病床	240 張病床	240 張病床	+140 張病床
診所／健康中心	每 100 000 人設 1 間	少於 1	1	1	+1
裁判法院（8 個法庭）	每 660,000 人設一間	少於 1	0	0	0
幼兒中心	每 25,000 名兒童設 100 個資助名額~[◇]	71 個名額	0 個名額	0 個名額	-71 個名額
綜合青少年服務中心	每 12,000 名 6 至 24 歲人士設 1 間	少於 1	1	1	+1
綜合家庭服務中心	每 100,000 至 150,000 人設 1 間	少於 1	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約 170,000 人或以上的新發展區設 1 間	N.A.	0	0	N.A.
長者鄰舍中心	每個人口 15,000 至 20,000 人的新建和重建房屋區羣設 1 間(包括公營和私營房屋)	N.A.	1	1	N.A.
社區照顧服務設施	每 1,000 名 65 歲或以上長者設 17.2 個資助名額~ ^◇	90 個名額	16 個名額	16 個名額	-74 個名額
安老院舍	每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位~◇	111 個床位	0 個床位	150 個床位	+38 個床位*
圖書館	每 200,000 人設 1 間分區圖書館	少於 1	1	1	+1
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間	少於 1	1	1	+1
運動場／運動場館	每 200,000 至 250,000 人設 1 個／1 間	少於 1	0	0	0
游泳池場館—標準池	每 287,000 人設 1 個場館	少於 1	0	0	0
郵政局	在市區 1.2 公里內可達	N.A.	1	1	N.A.

註：
赤柱的規劃居住人口約為 17,804 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 18,250 人（2036 年推算）。

該要求並不包括規劃流動人口，供應則應基於截至 2020 年 5 月的資料。

@ 中小學及幼稚園／幼兒園的供應並不包括已向教育局註冊的國際學校的課室。

◇ 數據由社會福利署提供（截至 2020 年）。

* 因應社會福利署的要求，相關地點的擬議住宅發展將提供一個附設 150 個床位的安老院舍。屆時，赤柱分區將會有 38 個剩餘床位，符合《香港規劃標準與準則》的要求。

^ 社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》

對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。

~ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。