

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10846 號

供城市規劃委員會於 2022 年 7 月 8 日考慮

《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》

考慮申述編號 TPB/R/S/H19/15-1 至 15

及意見編號 TPB/R/S/H19/15-C1

《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》
考慮申述編號 TPB/R/S/H19/15-1 至 15
和意見編號 TPB/R/S/H19/15-C1

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H19/15-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H19/15-)
項目 A 把一幅位於赤柱環角 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。	總數：15 <u>反對(15)</u> R1：創建香港 R2：司馬文先生(南區 區議會副主席) R3 至 R15：個別人士	總數：1 <u>支持 R4(1)</u> C1：個別人士(即 R3)

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IV**。申述和意見的軟複本已透過電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H19_15.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2021 年 11 月 19 日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**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。分區計劃大綱圖的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 15 份申述。2022 年 1 月 28 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首 3 個星期內，城規會收到一份意見。

- 1.3 2022 年 4 月 8 日，城規會同意把就分區計劃大綱圖收到的所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

位於赤柱環角道的擬議私人房屋用地

- 2.1 根據 2013 年施政報告，政府會採取多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。「綠化地帶」用地的檢討(下稱「**「綠化地帶」檢討**」)由兩個階段組成。第一階段的「綠化地帶」檢討主要檢視「綠化地帶」範圍內一些已平整、荒廢或沒有植被但具潛力作住宅發展的用地。第二階段的「綠化地帶」檢討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」。當局會對那些草木茂生但緩衝作用和保育價值相對較低，以及鄰近現有交通和基礎設施的「綠化地帶」用地進行檢視，以作房屋用途。根據第二階段的「綠化地帶」檢討，當局已物色到一幅位於赤柱環角道馬坑邨以南的用地(下稱「**申述用地**」)作房屋發展。
- 2.2 正如 2014 年施政報告所公布，政府認為按情況把全港個別「發展密度分區」現時准許的最高住用地積比率整體提高約 20%，實屬可行。2020 年施政報告亦重新肯定會繼續採取由土地供應專責小組(下稱「**專責小組**」)所建議的多管齊下土地供應策略。政府在推展專責小組建議的 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項之餘，亦同時會繼續落實多項現在進行的土地供應措施(包括「綠化地帶」用地和政府空置土地的檢討)，務求加大加快短至中期的房屋土地供應。
- 2.3 對分區計劃大綱圖所作的有關修訂(**附件 II**)涉及把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把最高樓面面積和最高建築物高度分別訂為 44 615 平方米和主水平基準上 85 米，以供興建私人房屋(**修訂項目 A**)。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

2.4 2021 年 10 月 29 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意有關的修訂項目適宜根據條例第 5 條展示。相關的都會規劃小組委員會文件第 7/21 號已上載至城規會網頁(https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Agenda/682_mpc_agenda.html)，而上述小組委員會會議的會議記錄摘要則載於附件 V。分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/H19/15，並於 2021 年 11 月 19 日在憲報上刊登。

3. 地區諮詢

3.1 規劃署曾於 2021 年 9 月 21 日就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢南區區議會轄下經濟、發展及規劃事務委員會(下稱「事務委員會」)。事務委員會不支持在申述用地進行擬議私人住宅發展，並反對修訂項目 A，理由是擬議發展會對景觀及視覺造成不良影響；質疑是否有迫切需要把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途；以及政府應考慮重置現有馬坑監獄以作房屋發展。規劃署對事務委員會關注所作出的回應，記載於事務委員會 2021 年 9 月 21 日的會議記錄。相關會議記錄的摘要載於附件 III。

3.2 2021 年 11 月 19 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條在憲報上刊登，以供公眾查閱。南區區議會議員獲邀在分區計劃大綱草圖的展示期內就修訂項目向城規會秘書處提交書面意見。城規會收到一份由南區區議會副主席提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地(圖 H-1 至 H-3)及其周邊地區

4.1.1 申述用地(約 2.42 公頃)是一幅政府土地，東北面毗連環角道(圖 H-2)，東面和西面經環角道分別可通往佳美道及春坎角道。申述用地主要是有植被的斜坡(圖 H-3)，由西面最高點的主水平基準上約 65 米，遞減至東南面的主水平基準上約 35 米。申述用地的東南端已平整，目前根據短期租約編號 SHX-1331 用作臨時

公共停車場。擬議「住宅(乙類)」地帶的主要發展參數如下：

用途地帶面積	約 2.42 公頃
發展地盤面積	約 2.17 公頃 ⁽¹⁾
最大總樓面面積	約 44 615 平方米
地積比率	約 1.84
最高建築物高度	主水平基準上 85 米
預計單位數目	約 637 個
預計人口	約 1 826 人
社會福利設施	設有 150 個宿位的安老院舍 (約 4 210 平方米) ⁽²⁾

4.1.2 緊鄰申述用地的南面、西面及西北面的地方主要是有植被的山坡，並劃為「綠化地帶」。有一條天然河溪流經申述用地南面，從春坎角消防局旁邊的人造斜坡流向申述用地南面邊界的地底暗渠。越過「綠化地帶」在南面較遠處是一些位於春坎角的住宅發展，該處被劃為「住宅(丙類)」地帶。至於申述用地的東北面，在環角道對面是馬坑邨，該處被劃為「住宅(甲類)3」地帶。

4.2 規劃意向

4.2.1 「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

5. 申述及對申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 15 份申述，全部反對修訂項目 A。R1 由創建香港提交，R2 由南區區議會副主席提交，而

¹ 根據土木工程拓展署的初步評估，在申述用地內於主水平基準上 40 米設置平台層，在技術上實屬可行，而發展地盤面積將約為 2.17 公頃。

² 根據分區計劃大綱圖的註釋，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，可免計入總樓面面積。

R3 至 R15 則由個別人士提交。此外，**R4 及 R5** 亦對分區計劃大綱圖的圖則、《註釋》和《說明書》提出一些建議修訂。

5.1.2 申述提出的主要理由及建議和規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 **VI**，並概述於下文第 5.2 段。

5.2 申述所提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.2.1 「綠化地帶」的功能

主要理由／建議	申述
(1) 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，不應被納入第二階段「綠化地帶」檢討。	R1 至 R5 及 R10 至 R13
(2) 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。	R5
(3) 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。	R4
回應	
(a) 關於上文(1)及(2)：	
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。第二階段則主要涵蓋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、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。

(b) 關於上文(3)：

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。正如上文第 5.2.1(a) 段所述，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。

5.2.2 增加房屋供應的發展選項

主要理由／建議	申述
(1) 現時全港人口有減少的趨勢，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求，均令人存疑。擬議的豪宅發展，無助於應付房屋需求。	R3 至 R5、R14
(2) 當局應優先發展棕地。現時有其他可供興建房屋的用地(即馬坑監獄)，而政府亦可採取其他多管齊下的措施增加房屋供應。	R1 至 R5

<u>建議</u> (3) 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。	R 4
(4) 建議把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶(與毗鄰馬坑邨的土地用途地帶相同)，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。	R 5
回應	
(a) 關於上文(1)及(2)： 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。儘管採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。	

(b) 關於上文(3)及(4)：

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，欠缺理據支持。

5.2.3 發展密度及建築物高度

主要理由／建議	申述
(1) 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%，但在「綠化地帶」內根本沒有獲准的地積比率，因此當局須解釋為申述用地制訂擬議地積比率的原因。	R 4
(2) 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。	R 4
(3) 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。	R 4

建議 (4) 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評估。 (5) 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，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。	R 4 R 4
回應	
(a) 關於上文(1)至(2)： 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(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(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。 (b) 關於上文(3)： 正如上文第 5.2.1(a) 段所述，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。	

(c) 關於上文(4)：

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。

(d) 關於上文(5)：

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。

5.2.4 交通及運輸

主要理由	申述編號
(1) 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	R1、R2、

屋發展會對該區道路網絡造成負面交通影響。	R 7 至 R 15
(2) 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。	R 4
(3) 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。	R 5
(4) 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。	R 4
(5) 評估沒有提及申述用地可能建有古道。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。	R 4
回應	
(a) 關於上文(1)： 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，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。	
(b) 關於上文(2)和(3)： 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共有 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 16A、16M、40/40X/N40 及 52 號線)⁽³⁾，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。

(c) 關於上文(4)：

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。

(d) 關於上文(5)：

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(下稱「古蹟辦」)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

⁽³⁾ 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。

組，以供考慮和進行評級評估。

5.2.5 視覺和景觀方面

主要理由／建議	申述
(1) 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。	R 2 、 R 3 、 R 5 、 R 6
(2) 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(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別。	R 4
(3) 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地貌有否受影響。	R 5
(4) 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，擬議發展會對馬坑邨和春坎角的住宅發展項目造成景觀方面的不良影響。	R 1 至 R 3

(5) 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。	R 4
(6) 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。	R 14
<u>建議</u> (7) 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，以減低擬議發展項目的視覺體積。	R 5
回應	
(a) 關於上文第(1)至(3)項： 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、聖士提反灣及舂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。

(b) 關於上文(4)至(6)：

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⁽⁴⁾，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。

⁽⁴⁾ 私人土地上的樹木受到土地契約內的特定保護條款的保護。未經地政總署署長事先書面同意，私人土地業權人有責任確保樹木不會受到不必要的干擾或移除。在予以批准的同時，地政總署署長可就移除及／或進行代償性植樹施加他認為適當的若干條件。

(c) 關於上文(7)：

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》中加入不設平台的設計和梯級式建築物高度的法定規定。

5.2.6 其他技術評估方面

主要理由	申述
(1) 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。	R 4
(2) 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。	R 6、R 7
(3) 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。	R 4
回應	

(a) 關於上文(1)至(3)：

相關政府部門已確認，擬議私人住宅用途不會對排水、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。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計才會確定。

5.2.7 提交平面圖及規劃申請以作住宅發展

主要理由／建議	申述
<u>建議</u> (1) 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	R 4

素的決定權，或授權相關政府部門作出決定。 (2) 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、景觀有關的關注和其他意見。	R 5
回應	
(a) 關於上文(1)及(2)： 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。	

5.2.8 其他

主要理由／建議	申述
(1) 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。 <u>建議</u> (2) 建議把申述用地由「綠化地帶」改劃為	R 1、R 2 R 5

「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。	
回應	
(a) 關於上文(1)： 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。 (b) 關於上文(2)： 根據第二階段「綠化地帶」檢討的結果，當局把申述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，預料在申述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。 鑒於上述情況及社康護理服務設施、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，故並無有力的規劃理據，以支持把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。	

5.3 就申述提出的意見

5.3.1 城規會收到一份就申述提出的意見。該份意見由個別人士(**C1**)提交，對 **R4** 反對項目 **A** 一事表示支持。**C1** 本身亦是申述人(即 **R3**)。

5.3.2 **C1** 提出的主要關注，是現時已有不少空置的私人單位，而且失去申述用地的自然景觀生境亦會對生態系統造成影響。請參閱上文第 5.2.1 及 5.2.2 段對有關申述所作的回應。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文：

- (a) 發展局古物古蹟辦事處；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (d) 路政署總工程師／新界(維修護養)；
- (e) 懲教署署長；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 漁農自然護理署署長；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 社會福利署署長；以及
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長。

6.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述和意見均沒有意見：

- (a) 建築署總建築師／管理統籌分處 2
- (b) 水務署總工程師／建設；
- (c) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (d) 警務處處長；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 消防處處長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 衛生署署長；

- (i) 地政總署港島西及南區地政專員；以及
- (j) 民政事務總署南區民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述 **R1** 至 **R15**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加公私營房屋的房屋土地供應，包括持續對「綠化地帶」用地進行檢討。考慮到擬議房屋發展在交通、景觀、視覺、排水、排污、土力工程和環境等方面不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把申述用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(**R1** 至 **R15**)。
- (b) 申述用地是預定作私人房屋發展的。一般而言，分區計劃大綱圖不會註明對房屋類型的管制。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，或是把有關用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶以興建公營房屋，欠缺理據支持(**R4** 及 **R5**)。
- (c) 把最大總樓面面積及建築物高度限制分別訂為 44 615 平方米及主水平基準上 85 米的建議，符合周邊的中層／低矮住宅發展的特色。此外，在進行相關的技術評估時，已考慮到須在申述用地設立擬議的安老院舍。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(**R4**)。
- (d) 申述用地的擬議發展在視覺上與周邊的發展項目互相協調，而累計造成的視覺影響亦屬可以接受。當局建議日後的發展商應透過採用不設平台的設計及梯級式建築物高度等方式，設法使擬議發展的體積看起來較小。這些建議已在分區計劃大綱圖的《說明書》內反映。沒有必要加入不設平台的設計和梯級式建築物高度的法定規定(**R2** 至 **R6**)。

- (e) 由於擬議的住宅發展及發展密度在技術上可行，因此無須透過提交平面圖施加法定規定管制日後發展的設計和布局就，或就「住宅(乙類)」地帶的「屋宇」和「分層住宅」用途尋求規劃許可 (**R4** 及 **R5**)。
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》／各相關部門的評估，赤柱的政府、機構及社區設施的整體供應大致足夠，因此並無有力的規劃理據，以支持把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(**R5**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件I	《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》(縮圖)
附件II	《赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/14》的修訂項目附表
附件III	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日的會議記錄的摘錄
附件IV	有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15》的申述人(R1 至 R15)和提意見人(C1)名單
附件V	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
附件VI	申述和意見摘要及回應
附件VII	園景評估
附件VIII	赤柱區的休憩用地和主要社區設施的供應
圖H-1	申述和意見所涉用地的位置圖
圖H-2 及 H-3	修訂項目A的地盤平面圖及航攝照片

圖 H-4 都會規劃小組委員會文件第 7/21 號夾附的截面圖
圖 H-5 至 H-10 擬議發展的電腦合成照片(觀景點 1 至觀景點 6)

規劃署

2022 年 7 月