

## 堅尼地城西部土地用途檢討

### 目的

1. 本文件旨在向中西區區議會簡述公眾對「堅尼地城西部土地用途檢討」的主要意見及當局的回應，並簡介對《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》（下稱「大綱草圖」）擬議的相關修訂。

### 背景

2. 為優化西區的土地用途，並把握前焚化爐及屠場、前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍和前香港學堂臨時校舍用地所提供的發展機遇，以及因應港鐵西港島線通車的契機，規劃署聯同有關政府部門進行了「堅尼地城西部土地用途檢討」（下稱「土地用途檢討」）。發展局及規劃署於 2013 年 5 月 23 日就初步發展方案諮詢中西區區議會（下稱「區議會」）的意見，並於 2015 年 3 月 19 日就修訂方案再度諮詢區議會。此外，自 2013 年至今，規劃署及有關部門亦已多次就兩個方案分別諮詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組及出席公眾論壇，與持份者及地區人士會面，聽取意見。中西區區議會於 2015 年 7 月 16 日再次討論此土地用途檢討，要求當局考慮市民意見，並再諮詢區議會。

### 公眾意見及當局回應

3. 我們留意到區議會及市民原則上不反對發展及優化堅尼地城西部土地的建議，但關注建議發展密度過高會為該區帶來不良影響，特別是交通配套設施不足、景觀及空氣流通受阻等等。另外，亦有持份者反對拆卸加多近街臨時花園。

4. 不過，堅尼地城西部的土地為市區罕有的大片現有土地，有助解決社會上部分發展需求，特別是市民迫切的住屋需要。在進行土地用途檢討時，我們已作出多方面的考慮及平衡各方的訴求，包括海港規劃原則、社會在住屋、社區設施及休憩用地的各項需求、土地用途的協調性、房屋政策，以及技術可行性

等等。方案中有多項回應社會不同需要的建議，包括提供公、私營房屋、小學、休憩用地及社會福利設施、搬遷及優化與海濱不協調的設施，以及進行相關的行人設施及交通改善工程等。根據各項技術評估，方案中的土地用途建議將不會在交通、環境、視覺及空氣流通方面，為當區帶來不可接受的負面影響。

### 優質海濱

5. 海旁土地的規劃建議包括將部分前焚化爐及屠場建設為海濱公園／長廊、保留堅尼地城臨時遊樂場為長遠休憩用地、透過改劃招商局貨倉及碼頭的土地用途以鼓勵該地由工業用途轉為商業、休閒及旅遊相關用途，並提供海旁行人通道、搬遷海水抽水站至港島西垃圾轉運站旁，以及搬遷域多利亞公眾殮房至轉運站較西的地點。上述建議將為堅尼地城西部提供一段連貫的優質海濱。有關建議獲得區議會、相關持份者及市民普遍支持。相關政府部門亦將會在詳細設計階段詳細跟進市民對海濱設計的意見。

### 充足的休憩用地

6. 地區人士非常關注休憩用地的提供，亦有部分人士反對拆卸加多近街臨時花園。根據最新人口推算，方案中將帶來新增人口約 8 500 人，而方案中新增休憩用地的總面積則有約 17 000 平方米，當中已扣除受土地除污工程<sup>1</sup>影響的加多近街臨時花園（面積約為 5 800 平方米）。新增休憩用地可滿足新增人口每人兩平方米的休憩用地要求。

7. 未來的海濱公園及休憩用地約有 16 000 平方米，除了面積將比現時的加多近街臨時花園大超過一倍，亦可與堅尼地城腹地有更好的連接，通達性更高。海濱公園將提供不同配套設施，例如咖啡座和小賣亭等，讓市民能在享受海濱環境的同時進行多元化的休閒活動，增加海濱活力。相關政府部門亦會在可行情況下，配合將來設計，補種受土地除污工程影響的樹木。

### 住宅用途

8. 住屋是市民最切身和最關注的民生問題之一。考慮到社會對公、私營房屋的需求，特別是一眾正輪候公屋和住屋環境亟待改善的基層市民，方案中有數幅土地建議作房屋發展，合共提供約 3 300 個單位，而當中約七成為公營房屋

---

<sup>1</sup> 根據土木工程拓展署進行的環境影響評估及工地勘測的結果，前焚化爐、前屠房及毗鄰用地（包括加多近街臨時花園）的地下土壤已受污染。土木工程拓展署已於 2013 年 5 月 30 日及 2015 年 3 月 26 日就土地除污工程諮詢區議會轄下食物環境衛生及工務委員會。

(約 2 300 個單位)。公眾對增加整體房屋供應的反應正面，惟地區人士非常關注發展密度，特別是未來人口對區內交通、社區設施和休憩用地的需求，以及未來樓宇對景觀和空氣流通的影響。為此，我們亦建議以比一般香港島住宅發展密度(地積比率 8 至 10 倍)為低的地積比率(6 倍)作為公營房屋的發展限制；而區內人士比較關注的地盤 3a (即位於域多利道與加多近街交界，面積較大的私營房屋地盤)，則會以地積比率 6.5 倍作為住宅發展的密度限制。

### 新發展的影響

9. 地區人士亦非常關注上述兩個住宅發展對附近景觀、通風及交通等影響。就當區而言，未來的小學及私營房屋地盤 3a 西面較低矮部分將會與域多利道南面的政府、機構及社區設施成為一個低矮建築群，再加上海濱公園，將繼續為區內提供開揚景觀，成為區內重要的通風及景觀廊。方案中亦已建議採用階梯式樓宇高度以發展該兩個地盤，並設置非建築用地／建築物間距作為通風／景觀廊。為該兩個住宅發展進行詳細設計時，房屋署及發展商須分別進一步評估空氣流通，以優化發展的設計及行人道上的環境。

10. 交通方面，根據運輸署的評估，在實施各項交通改善工程後(包括擴闊介乎加多近街至港島西垃圾轉運站之間的域多利道；建設一條新道路，將域多利道東行往中環方向的交通分流至加多近街；以及優化卑路乍街/加多近街交界路口的交通燈號系統)，區內主要路口的情況將仍可接受。區內人士特別關注擬議公營房屋對加惠民道交通的影響，根據該地盤的出入口安排，該地盤會在加惠民道及域多利道分別設置車輛出入口，將進出的車輛分流至兩條道路。此外，根據運輸署的評估，加惠民道的行人路會達至 B 級的服務水平，即每米每分鐘有 16 至 23 人使用，符合行人路設計的要求。針對區內泊車位短缺的問題，我們亦會在考慮海濱公園和私營房屋地盤 3a 的詳細規劃時探討加設綜合地下停車場供公眾使用的可行性。

### 社區設施

11. 除因應教育局要求新增一所小學外，我們亦積極回應區內人士對社區設施供應的關注，我們建議在公營房屋地盤及私營房屋地盤 3a 加設社區設施，例如長者護理和青少年服務設施等等。有關政府部門將會在詳細設計階段確定所需設施。

下一階段的工作 -

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》的擬議修訂

12. 按照社會在住屋、休憩用地、社區設施等各項需求、各項技術評估的結果及建議，以及考慮各持份者的意見，我們將會根據載於附件 1 的建議土地用途方案制訂大綱草圖的修訂。

13. 就大綱草圖的擬議修訂，共有以下四部分：

- (i) 按土地用途檢討方案建議而作出的修訂 - 個別修訂項目，請參閱圖 1；
- (ii) 按土地用途檢討方案中建議重置域多利亞公眾殮房地點而作出的修訂 - 個別修訂項目，請參閱圖 2；
- (iii) 按土地用途檢討方案中建議的交通改善工程而作出的修訂- 個別修訂項目，請參閱圖 3；及
- (iv) 其他相應修訂 - 個別修訂項目，請參閱圖 4。

大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦同時根據以上擬議修訂作出相應修訂。

14. 上述大綱草圖的修訂建議，以及區議會和相關政府部門的意見，將提交城市規劃委員會（城規會）轄下都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意有關改劃修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 7 條展示經修訂的大綱草圖以供公眾查閱，為期 2 個月。

發展局

規劃署

2016 年 1 月