

南區區議會

規劃署的工作及南區的規劃概略

目的

1. 本文件旨在向南區區議會簡介規劃署的工作及闡述現時南區的整體規劃概況，並聽取議員對本區規劃發展的意見。

規劃署的工作

2. 規劃署隸屬於房屋及規劃地政局，負責訂定全港規劃發展策略，以及制訂地區層面的各類法定和行政規劃圖則，為土地的恰當用途和發展提供指引，並檢討和規管土地用途的規劃，維持香港作為一個世界知名的國際都市和安居樂業的地方。
3. 規劃署由兩個分處組成：全港規劃處及地區規劃處。
 - (a) 全港規劃處主要負責推行全港性的整體規劃研究及檢討，以釐訂整體規劃的長遠方向及策略。當中包括「香港 2030：規劃遠景與策略研究」和與內地規劃基建銜接的有關研究。此外，該處也進行一些地區性的研究，如海旁地帶及小區改善計劃。該處亦會檢討各項規劃的標準與準則，作為擬定規劃圖則和審核發展建議時的參考。
 - (b) 地區規劃處則主要負責地區性的規劃工作及在新界鄉郊地區執行規劃管制。地區性的規劃工作主要由地區規劃處屬下的 6 個分區規劃處負責。分區規劃處主要工作包括為區內制訂詳細

的規劃圖則，以改善區內環境及令地區的發展達致均衡和符合各類規劃標準。

4. 規劃署亦是「城市規劃委員會」¹的執行部門，負責擬備圖則和提出建議，為香港的土地發展和用途提供指引，並加以管制。

南區的規劃概略

5. 港島規劃處負責港島包括南區的規劃工作。南區佔地甚廣，西達薄扶林，東至大潭石澳，總面積達4,000公頃，其範圍分別由5張分區計劃大綱圖所覆蓋(計有薄扶林、香港仔和鴨脷洲、壽臣山和淺水灣、大潭和石澳、赤柱)，這些大綱圖為區內列出土地用途及規劃意向，以釐定發展原則。
6. 南區的發展
 - (a) 區內密度較高的發展，集中在香港仔及鴨脷洲一帶。香港仔昔日是一傳統漁港，也是本港最早發展的地區之一；區內除了建有不少公共屋邨和大型私人屋苑外，亦有一些傳統工業區。
 - (b) 薄扶林區的東面及南面，建有一些中等密度的住宅發展。數碼港則在這區的南面。
 - (c) 至於低層低密度的住宅發展，則分散在薄扶林北面、壽臣山、淺水灣、大潭、赤柱一帶。
 - (d) 南區擁有一些具特色的旅遊點：海洋公園、香港仔之漁村風貌、海鮮舫、淺水灣、赤柱等。

¹ 「城市規劃委員會」是根據《城市規劃條例》成立的法定組織，負責擬備法定圖則和考慮公眾人士就這些圖則作出的申述，以及考慮規劃許可和修訂圖則的申請。成員主要包括非官方人士，有來自從事不同行業的專業人士和不同背景的獨立人士。

- (e) 區內郊野公園有不少廣受歡迎的行山徑。全區約 40% 的面積納入郊野公園的範圍內；另約 25% 的面積因多屬天然景致，而被規劃為「綠化地帶」。

7. 南區的規劃工作主要可分為四個大方向：

7.1 推動旅遊和康樂發展

- (a) 一直以來，本署為南區進行規劃時，其中一個重要目標是加強南區的旅遊和康樂發展潛力。本署早於 2001 年聘請顧問進行《香港仔港灣發展研究》，為香港仔港灣發展建議了一個規劃大綱。在海洋公園於 2005 年向政府提交重新發展計劃後，本署隨即更新了這個規劃大綱，目的是令香港仔港灣發展能與海洋公園互相配合，令南區成為一個獨特的旅遊區。根據這個規劃大綱，香港仔港灣發展主題將以「漁港風情」為概念，而旅遊事務署正制訂香港仔旅遊項目以落實大綱的建議。
- (b) 為協助當局對地鐵南港島線的檢討，本署在二零零六年初完成對南區旅遊和商業發展的檢討。該檢討的結果顯示，未來推行的新旅遊及商業發展項目，主要會集中於黃竹坑、鴨脷洲和香港仔一帶。
- (c) 為提高居民生活素質及促進區內旅遊發展，本署早前已修訂規劃圖則，把鴨脷洲北部及東北部的沿海土地改劃為「休憩用地」地帶，以配合由康樂及文化事務署設計中的海濱公園發展項目(圖一)，使整個海濱地帶，包括現有的鴨脷洲公園及鴨脷洲海濱長廊，可發展成一條連貫的海濱長廊及公園。海濱公園設計將以體驗傳統漁港風貌為概念，並設有一個表演場地。待有關工程完成後，將可大大加強香港仔港灣對居民及遊客的吸引力。

- (d) 本署正研究石澳石礦場復修後作公眾康樂用途的可行性和重新規劃淺水灣海景大樓及毗鄰的土地作與旅遊有關的發展。在規劃過程中，本署會與區議會緊密合作以鼓勵社區參與，令這些地點的土地規劃更能滿足社區的需要。

7.2 重整區內土地用途

- (a) 作為一個早期已發展的地區，區內一些原先規劃的用途已未能配合社會現今的需要，特別是香港仔、田灣和黃竹坑一帶的工業區，不少工業大廈樓齡多逾三四十年；加上近年不少生產工序已逐步北移，因此本署檢討了這區的土地用途，以配合最新情況和發展需要。
- (b) 為促進區內的更新，過去數年本署先後把香港仔及田灣區的舊工業區改劃作住宅用途、及把黃竹坑工業區改劃為商貿用途，以增加該區發展用途的彈性，從而鼓勵區內物業重建。當中數個位於香港仔及田灣的地盤已重建為住宅用途。此外，截至 2007 年 2 月，城規會在黃竹坑商貿區已先後批准了 13 個酒店項目。
- (c) 本署同時亦會研究如何利用一些具發展潛力的土地，以幫助推動區內的更新，如清拆後的黃竹坑邨、香葉道明渠覆蓋工程進行後所增加的土地等(圖一)。在為這些地點進行詳細的規劃和設計時，本署將積極考慮在這些地點提供一些設施，如休憩用地或綠化設施，以改善區內環境及為區內重建加添動力。

7.3 檢討發展密度

- (a) 南區的土地，大部分於早期已實施發展限制，以保留該區的特色。其中在薄扶林、大潭、石澳、淺水灣、壽臣山一帶的住宅地帶早年已在分區大綱圖中加入發展限制，以維持其低密度發展的特色。

- (b) 近年不少發展項目的高度有越來越向上發展的趨勢，而公眾對區內高樓林立的情況也甚為關注。為保存該區整體發展輪廓和確保新發展不會破壞區內的景觀質素，當局有必要考慮在發展區加入發展限制。
- (c) 2006年3月，城規會修訂《香港仔和鴨脷洲分區計劃大綱圖》，並在黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制。至於商貿區以外的地方，本署亦會繼續檢討和研究為區內其他土地訂立高度限制。

7.4 保存自然景緻

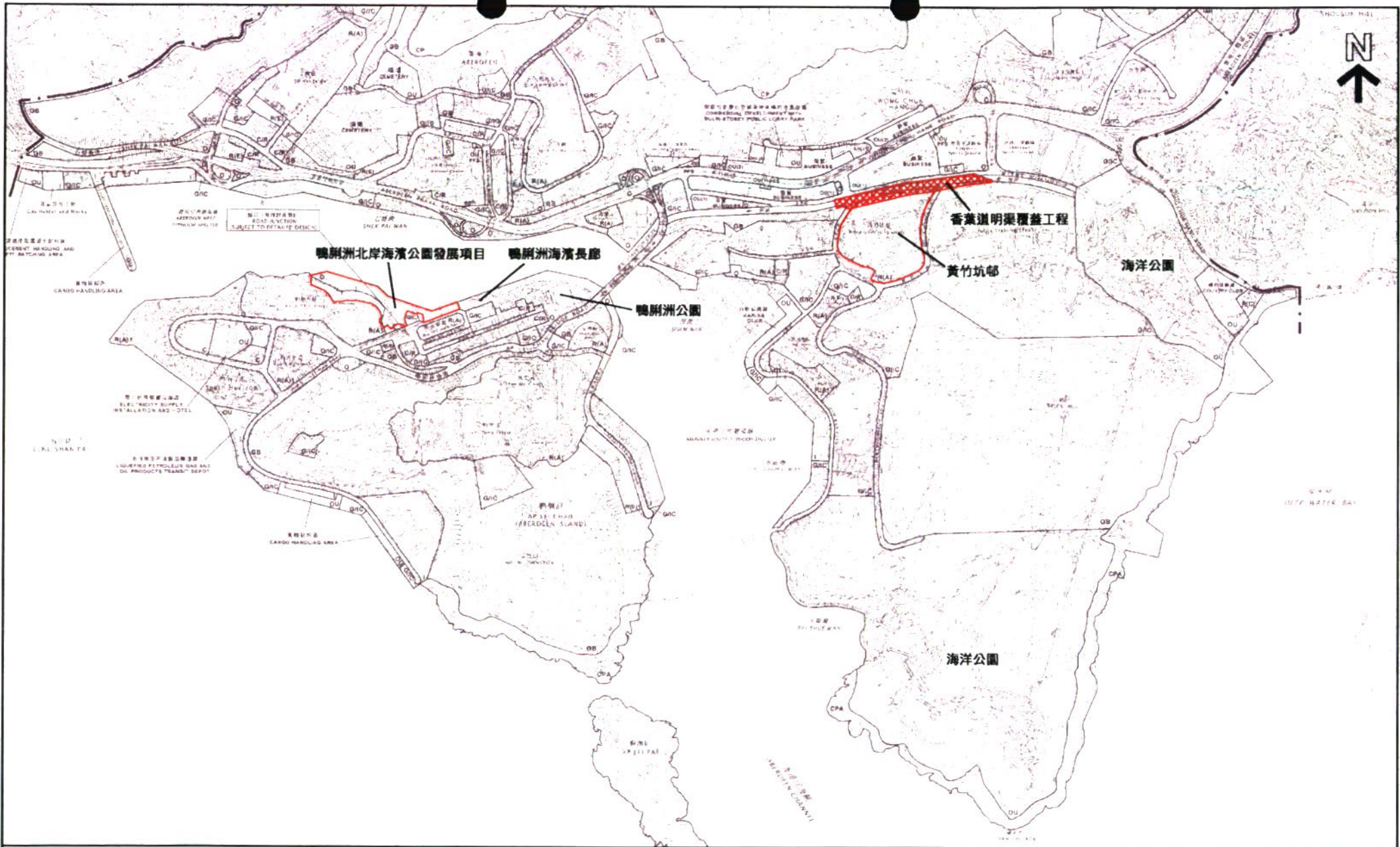
- (a) 南區土地多屬茂密林木的天然山巒，也有很長的天然海岸線，擁有很高景觀價值。此外，約40%的面積納入郊野公園的範圍內。區內其中一個規劃重點是要保存這些天然及未受影響的特色。
- (b) 為保留天然海岸線和易受影響的天然海岸環境，本署已把大潭、石澳、淺水灣一帶未開發的沿海地區改劃作「海岸保護區」地帶，以免受未來發展所破壞。本署將會繼續考慮把區內其他適當地點劃為「海岸保護區」及「綠化地帶」，以保護自然環境。
- (c) 由於南區有很大部分地區劃為「綠化地帶」，本署在處理一些發展建議時，會特別小心考慮發展會否破壞附近的自然環境，例如在審議位於大潭的香港國際學校的擴建申請時，便向城規會提出把擴建地點限制在一些沒有茂密林木的地段。除此以外，亦限制擴建計劃的高度，令擴建部份不會破壞周遭的景觀。

結論

8. 南區是一個發展較成熟的地區，預期區內未來不會有新的大型住宅發展項目。而整區未來的發展方向將會集中在旅遊康樂方面。
9. 城市規劃是一個持續的過程。一如以往，我們在檢討區內的土地用途及發展密度時，會繼續與區議會緊密聯繫，以確保所提出的規劃配合社區的需要。
10. 歡迎各議員就上文所提有關規劃署現時的工作方向和本區規劃發展表達意見。

規劃署

二零零七年三月



本摘要圖於2007年2月14日製備，所根據的資料為
於2006年12月19日核准的分區計劃大綱編號S/H15/24

香港仔、鴨脷洲及黃竹坑區

比例 1 : 11 000

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/H15/07/4

圖一