

南區區議會第六次特別會議

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》(附件一)的意見。

2. 背景

二零一零年五月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)宣佈修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖》，於同日根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的圖則，即《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》，供公眾查閱，及發表意見。公眾人士可在五月七日至七月七日的兩個月期間，就修訂項目向城規會提交書面陳述。

3. 修訂項目

3.1 有關修訂主要涉及於「商業」地帶、「住宅（甲類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶、「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶訂明建築物高度限制，以回應公眾對改善生活環境的期望。一般來說，訂立建築物高度限制的主要概念，是由內陸至海旁地區營造梯級式輪廓。在訂定高度限制時，城規會考慮了現有建築物的高度概況、地形、地區特色、地盤的發展潛力、城市設計準則，以及區內通風情況等不同因素。新發展需依照分區計劃大綱圖上所列明的高度限制，或現有樓宇的高度，兩者以較高者為準。此外，非建築用地及後移規定亦會在大綱圖的不同地區上訂明，以改善空氣流通。

3.2 其他修訂包括改劃了一些土地的用途，以反映現有發展。如

把一些現有的學校及公共運輸總站用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。為了提供明確的規劃指引，區內的「商業／住宅」地帶亦改劃為「住宅（甲類）」地帶。在「住宅（甲類）」地帶內，除了可作高密度住宅發展外，樓宇的低層部分可作商業用途。

- 3.3 修訂項目的詳細資料載於**附件二**，城規會因應這些修訂，亦修改了圖則的《註釋》部分和《說明書》。經修訂的《註釋》和《說明書》請見**附件三**。

4. 發展高度限制

- 4.1 這次修訂的其中一項主要項目，是為區內作發展用途的地帶設立建築物高度限制。自二零零六年，圖則上已訂明黃竹坑商貿區內的建築物高度限制，為主水平基準上 120 米至 140 米不等，這些高度限制維持不變。新加入的高度限制簡介如下：

田灣

- 4.2 田灣地區，大致上由海旁向北申延至田灣邨。石排灣道附近一帶，地勢較低，高度限制設為主水平基準上 85 米至 100 米不等；而北面包括鴻福苑及田灣邨的地方，地勢較高，高度限制設為主水平基準上 130 米及 150 米，以反映建築物的現有高度。
- 4.3 田灣街兩旁及附近地方的高度限制設為主水平基準上 85 米。由於該地方內的地段面積較為細小，為顧及可在合併而成的較大地盤內提供泊車及上落客貨等其他配套設施，倘若地盤面積達 400 平方米或以上，准許的最高建築物高度可增至主水平基準上 100 米。此外，為確保登豐街和嘉禾街一帶保持通風，位於登豐街東端一塊 12 米闊、7 米長的私人土地劃為非建築用地。然而，如果得到城規會批准，該土地上可興建一個不高於 15 米的通風平台。

- 4.4 海旁一帶現時是工業用途和公用設施，圖則上的高度限制主要是反映該些建築物現時的高度。

香港仔

- 4.5 香港仔地區，即香港仔中心至石排灣邨一帶，地勢由海旁向北面及東北面，即向香港仔水塘道及漁光道方面逐漸增高。圖則上所設的高度限制，主要依據地勢，以及現有樓宇高度而訂明，由主水平基準上 85 米至 170 米不等。
- 4.6 香港仔中心以東至漁暉苑之間的一帶地方，以及沿香港仔海旁道近逸港居的一列用地，夾雜了低至中層的發展，其中包括較低矮的唐樓。這一帶的發展高度限制為主水平基準上 85 米。由於該處地段面積較為細小，為顧及可在合併而成的較大地盤內提供泊車及上落客貨等其他配套設施，倘若地盤面積達 400 平方米或以上，准許的最高建築物高度可增至主水平基準上 100 米。
- 4.7 圖則上亦訂明，沿香港仔舊大街兩旁新建或重建的建築物，平台以上部分需從地段界線後移最少兩米，以改善街道的通風。
- 4.8 香港仔區內其他地方主要為大型屋苑和公共屋邨，圖則上訂定的高度限制主要反映現時建築物的高度。

黃竹坑

- 4.9 黃竹坑地區主要包括黃竹坑商貿區和附近一帶的政府、機構或社區發展。這些政府、機構或社區發展主要為低層至中層建築，當中包括葛亮洪醫院、香港仔運動場，以及東華三院賽馬會康復中心。區內亦有個別住宅用地，位於惠福道及前黃竹坑邨。
- 4.10 位於惠福道的住宅用地，現為珍寶閣及毗連興建中的住宅發展地盤。由於土地相連，高度限制參考了兩者中較高者，訂為主水平基準上 120 米。至於位於商貿區以南的前黃竹坑邨

用地，清拆工程大致完成，計劃作鐵路上蓋物業發展。參考了港鐵公司建議的發展方案，該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 155 米。該發展方案及有關的改劃用途建議，請另見區議會文件 54/2010 號，該文件會在同一次會議中諮詢各議員意見。

深灣及南朗山

- 4.11 深灣及南朗山區主要包括深灣遊艇俱樂部，以及南朗山道附近的政府、機構或社區設施，例如加拿大國際學校、東華三院戴麟趾安老院，以及海洋公園。區內亦夾雜着兩塊住宅用地，已發展為金寶花園、南濤閣和雅濤閣，圖則上訂明的高度限制主要反映現時建築物的高度。

鴨脷洲

- 4.12 鴨脷洲上主要為住宅發展，且集中在北面及中部，包括海怡半島、悅海華庭、深灣軒、漁安苑，利東邨等；東岸及西南岸則設工業地帶，現為船廠和工業大廈。
- 4.13 鴨脷洲的地勢，一般來說，以鴨脷洲舊大街一帶為最低，分別向西面（即鴨脷洲邨和海怡半島方向）及南面（即利東邨方向）增高。在訂定建築物高度限制時，主要採用建築物高度由臨海地帶向地勢較高的地方逐漸增加的概念。鴨脷洲舊大街及附近一帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米至 110 米不等，根據上述梯級式發展的概念，可容許的高度向南面逐漸遞增，至利東邨的高度限制為主水平基準上 160 米。圖則上為深灣軒定下的高度限制是主水平基準上 160 米；海怡半島的則為主水平基準上 110 米至 125 米，主要是反映現時的发展高度。
- 4.14 鴨脷洲舊大街兩旁，現時主要為低至中層的住宅發展。建築物高度限制為主水平基準上 85 米，為顧及可在合併而成的較大地盤內提供泊車及上落客貨等其他配套設施，倘若地盤面積達 400 平方米或以上，准許的最高建築物高度可增至主水平基準上 100 米。

- 4.15 鴨脷洲其他沿海用地的高度限制以低層為主，一般不超過兩層。西南面的工業用地，由於已發展為多層工業大廈，圖則上的高度限制主要反映現時樓宇的高度；為了達致梯級式發展的效果，該工業用地的建築物高度限制設為主水平基準上 100 米及 115 米。

「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶

- 4.16 此外，圖則上亦訂明了「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶內的建築物高度限制。這些地帶內的發展現時主要為低至中層建築，新設的高度限制主要是反映現有建築物的高度，為區內稠密的環境提供視覺調劑以及緩衝空間；亦由於主要為低至中層建築，高度限制大部分以層數計算，以提供建築設計上的彈性。

5. 徵詢意見

請議員就圖則的修訂項目提出意見。

附件

附件一：《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/25》

附件二：圖則的修訂項目

附件三：圖則的《註釋》部分和《說明書》

規劃署港島規劃處

2010 年 5 月