

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介紹「堅尼地城西部土地用途檢討」的經修訂發展方案，並聽取議員的意見。

堅尼地城西部土地用途檢討

背景

2. 為了優化西區的土地用途，以及利用港鐵西港島綫於2014年通車的契機，規劃署進行了「堅尼地城西部土地用途檢討」，範圍包括前摩星嶺平房區、加惠民道前已婚警察宿舍、前香港學堂臨時校舍用地、前堅尼地城焚化爐及屠場等。（圖一）
3. 2013年5月至6月期間，規劃署就「堅尼地城西部土地用途檢討」的初步發展方案，諮詢中西區區議會及海濱事務委員會，並出席兩場由當區區議員舉辦的論壇，聽取有關持分者的意見。經仔細考慮各界人士的意見及現時的房屋供應目標後，規劃署及有關部門已修訂有關發展方案。

經修訂的土地用途檢討方案（圖二）

4. 我們會保留在初步方案中獲區議會支持的建議，包括海濱長廊、優化海濱的土地用途、搬遷域多利亞公眾殮房及海水抽水站，以及在檢討範圍興建公營及私營房屋和社區設施，例如小學和社會福利設施等。我們亦會透過以下措施進一步優化部分建議：
 - (a) 在不影響整體交通的前提下，刪去分隔小學與海濱長廊的一段擬議道路，進一步改善與海濱長廊的行人連接，海濱長廊的面積亦會因而增加；
 - (b) 在域多利道/加多近街交界的擬議住宅發展用地，撥出更多空間以增加社區設施；及

(c) 加闊加多近街近海旁一段的西邊行人路；以及提供合共兩條橫跨域多利道的行人天橋，增強海旁地區的可達性。

5. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用有關土地。我們明白區議會對擬議住宅單位數目的關注，尤其是未來新建樓宇對附近景觀及空氣流通的影響，以及人口增長對區內現有社區設施及交通運輸系統所造成的壓力。因此，我們會透過下列的措施減輕有關房屋發展的影響及改善區內的設施。

(a) 加惠民道公營房屋地盤(一及二期)

- (i) 經詳細考慮整個地區的規劃概念及公營房屋供應後，減少約400伙公營住宅單位，即提供總數約2 340個公營住宅單位；
- (ii) 將西面部分(即面向傲翔灣畔、西寧閣及麗景大廈)的樓宇高度，由原來建議的主水平基準上120至140米大幅減至65米；
- (iii) 利用西面部分興建較低矮的社區設施大樓，提供青少年和長者中心等社會福利設施及公眾輕型貨車泊位；及
- (iv) 在佈局方面，設置三條非建築用地/建築物間距作為通風/景觀廊。

(b) 現有樓宇的空氣流通及景觀

- (i) 考慮將域多利道/加多近街交界的擬議私營住宅發展以階梯式樓宇高度發展(面向百年大樓部分、加惠民道公園部分以及餘下部分的主水平基準分別為120米、100米及40米)，進一步減輕未來發展對附近現有樓宇(例如加惠臺)的空氣流通及景觀影響；及
- (ii) 將招商局貨倉兩座大樓間的非建築地帶的闊度由原來建議的15米加至30米。

(c) 交通運輸

- (i) 港鐵西港島線經已通車，新堅尼地城地鐵站距離檢討範圍只有三百多米，因此交通更為便利，有助減低區內的汽車使用率；
- (ii) 為配合區內未來發展，運輸署已提出多項交通改善措施，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，紓緩域多利道/卑路乍街/加多近街交界的交通流量；優化卑路乍街/加多近街交界路口的交通燈號系統；以及取消卑路乍街/山市街交界西面一個行人過路處以改善該路口可容納的交通流量；及
- (iii) 於域多利道/加多近街交界的私營房屋地盤內設置公共運輸交匯

處，以合併西寧街及城西道兩個露天巴士總站，乘客候車環境亦得以改善。

(d) 社區設施

- (i) 在域多利道/加多近街交界的私營房屋發展地盤內撥出更多空間以增加社區設施；及
- (ii) 為紓緩西區泊車位不足的問題，運輸署建議於域多利道/加多近街交界私營房屋地盤內加設地下停車場，初步預計可提供約200個泊位，包括約50個公眾貨車泊位，亦正研究在其他合適的地方設置泊位。運輸署正根據區內預計的交通流量，研究具體的泊位數目。

6. 我們知悉區議員亦關注發展方案中，需要移除的植物數量及相應補救措施。根據有關政府部門所提供的資料，分佈在各主要發展地盤內的樹木約700株，大部分是常見的樹木品種，例如朴樹、樟樹、細葉榕、血桐及銀合歡等¹。域多利道旁堅尼地城巴士站休憩處內則有兩株《古樹名木冊》內的古樹。有關部門會在各工程的詳細設計時進行詳細樹木調查報告，而受影響的樹木將根據詳細報告的評估而保留、移植或移除。有關部門將按照發展局的有關技術通告及地政處作業備考，盡量減少發展對現有樹木的影響，及提供合適的園景措施及可行的樹木保護和補償種植建議。
7. 另外，初步方案中有關搬遷與海旁不協調的設施的建議已獲區議會支持，而域多利亞公眾殮房將搬遷到域多利道另一地段（即前港鐵用作火藥庫的山洞及毗鄰用地）。我們知悉有區議員建議將域多利亞公眾殮房搬遷至瑪麗醫院。根據衛生署引述食物及衛生局和醫院管理局的意見，由於瑪麗醫院面積有限，加上地形的限制，在規劃醫院重建計劃時，必須考慮更有效利用空間以提升臨床服務效率，為病人提供更佳的治療環境和服務質素。就瑪麗醫院重建規劃的範疇而言，該院並未有足夠空間容納域多利亞公眾殮房的重置。

短中期房屋土地供應

8. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，和周邊鄰近基建設施的地帶。就此，發展局、規劃署和相關政府

¹ 700多株樹木中有約200株位於加多近街臨時花園內。該200株樹木的樹根已受污泥污染，會在將來土地除污工程處理。土木工程拓展署將就堅尼地城西部土地內前堅尼地城焚化爐、屠房及鄰近用地(包括加多近街臨時花園)土地除污工程另行諮詢區議會。

部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。這些檢討工作已開始見到成果，預計主要在2014-15至2018-19年度期間於全港各區可供發展住宅的用地約150幅，共可興建逾21萬個公私營單位，但須先取得城市規劃委員會（城規會）同意修訂有關法定圖則，包括更改用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地的發展密度。

9. 改劃工作涉及全港18區當中的16區。在中西區，「堅尼地城西部土地用途檢討」建議改劃5幅用地作住宅用途，共可提供約3 300個公私營住宅房屋單位。其中位於加惠民道的前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍和前香港學堂臨時校舍的用地，擬議分兩期興建公營房屋，預計共可提供約2 340個公營住宅單位²。該兩幅房屋用地的供應時間預計為2016-17年度以後，並屬上述約150幅具房屋發展潛力用地之一。至於另外3幅用地則會作較長遠的住宅發展，預計共可提供約1 000個私營住宅單位。需要留意的是有關用地只屬未來可供應土地的一部分，而預計的住宅單位數目、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，以及相關程序或工程進度，可能會有所調整。此外，政府會繼續物色其他住宅用地作房屋發展，並會適時諮詢區議會。
10. 在提出上述5幅房屋用地的發展建議時，我們已透過「堅尼地城西部土地用途檢討」，根據整體區域規劃作詳細考慮和評估。相關政府部門會透過其有關機制和準則，確保各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，對當區居民不會造成不可接受的影響，同時顧及一系列實際規劃因素，例如交通和基建容量、社區設施和休憩用地、相關發展限制、當區的特色和現時的发展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。政府有關部門會就相關的建議進行詳細技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、社區設施、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。

下一階段

11. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋、住屋環境極待改善的市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，考慮中西區須改劃作房屋用地的整體情況，向當局表達相關意見，全力加快推展

² 發展局於2015年1月初提交予立法會發展事務委員會有關增加房屋土地供應的資料文件提及加惠民道用地可在修訂有關法定圖則後，於未來五年提供作公營房屋發展，涉及約2 700個住宅單位。經進一步研究後，有關住宅單位數目已調整至2 340個。

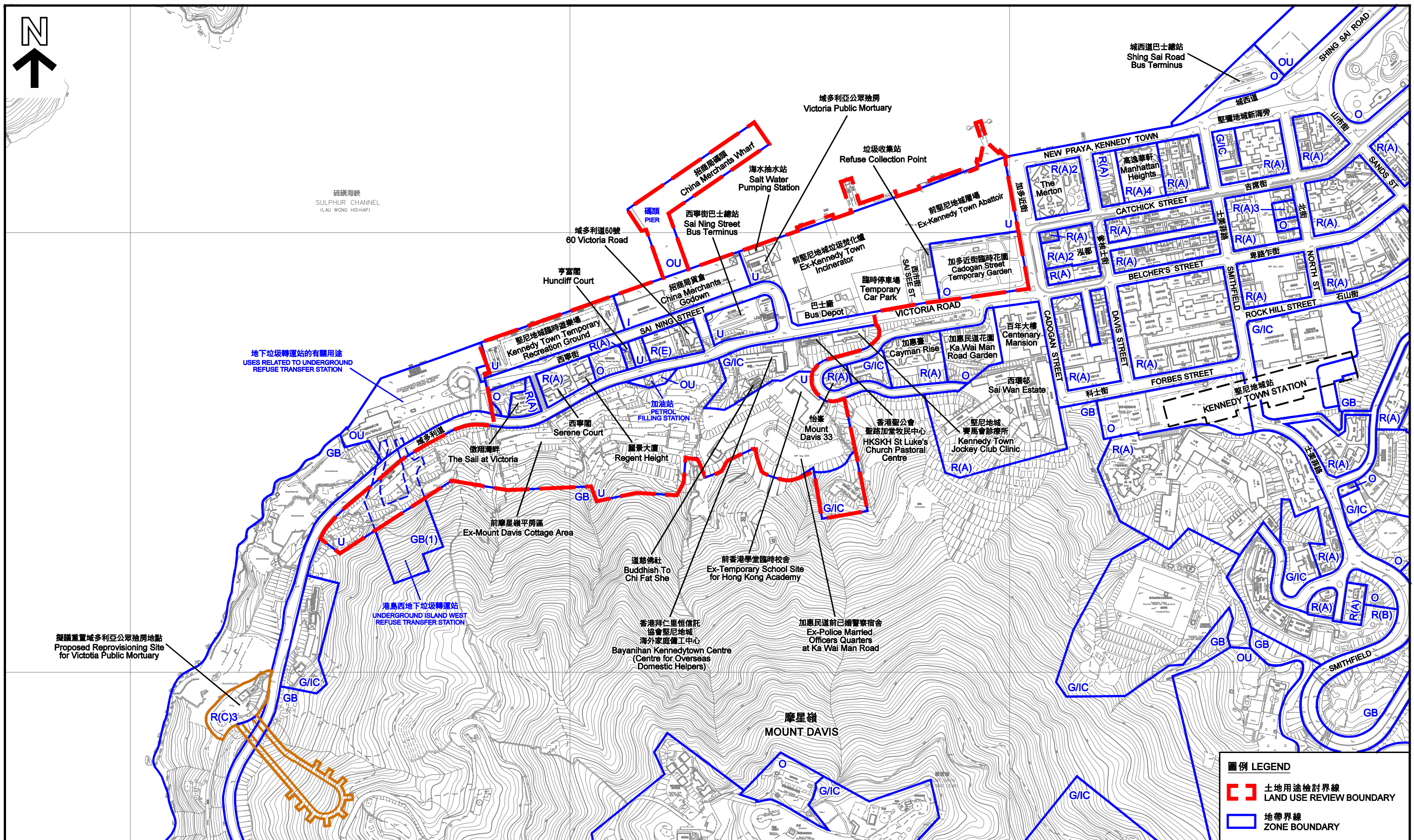
有關房屋發展建議。

12. 我們會在下一階段按程序把堅尼地城西部土地用途修訂建議及區議會和相關政府部門的意見，一併提交城規會轄下都會規劃小組委員會考慮。如都會規劃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圖以供公眾查閱，為期兩個月。

發展局

規劃署

2015 年 3 月



本摘要圖於2015年3月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SW-6A、B、C、D，
11A、B和10-SE-10B、D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.3.2015
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-6A, B, C, D, 11A, B & 10-SE-10B, D

堅尼地城西部土地用途檢討
LAND USE REVIEW ON THE WESTERN PART OF KENNEDY TOWN

現有土地用途及地帶
EXISTING LAND USES AND ZONINGS

SCALE 1 : 4 000 比例尺

米	80	0	80	160	240	320	米
METRES	↓	↓	↓	↓	↓	↓	METRES

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT

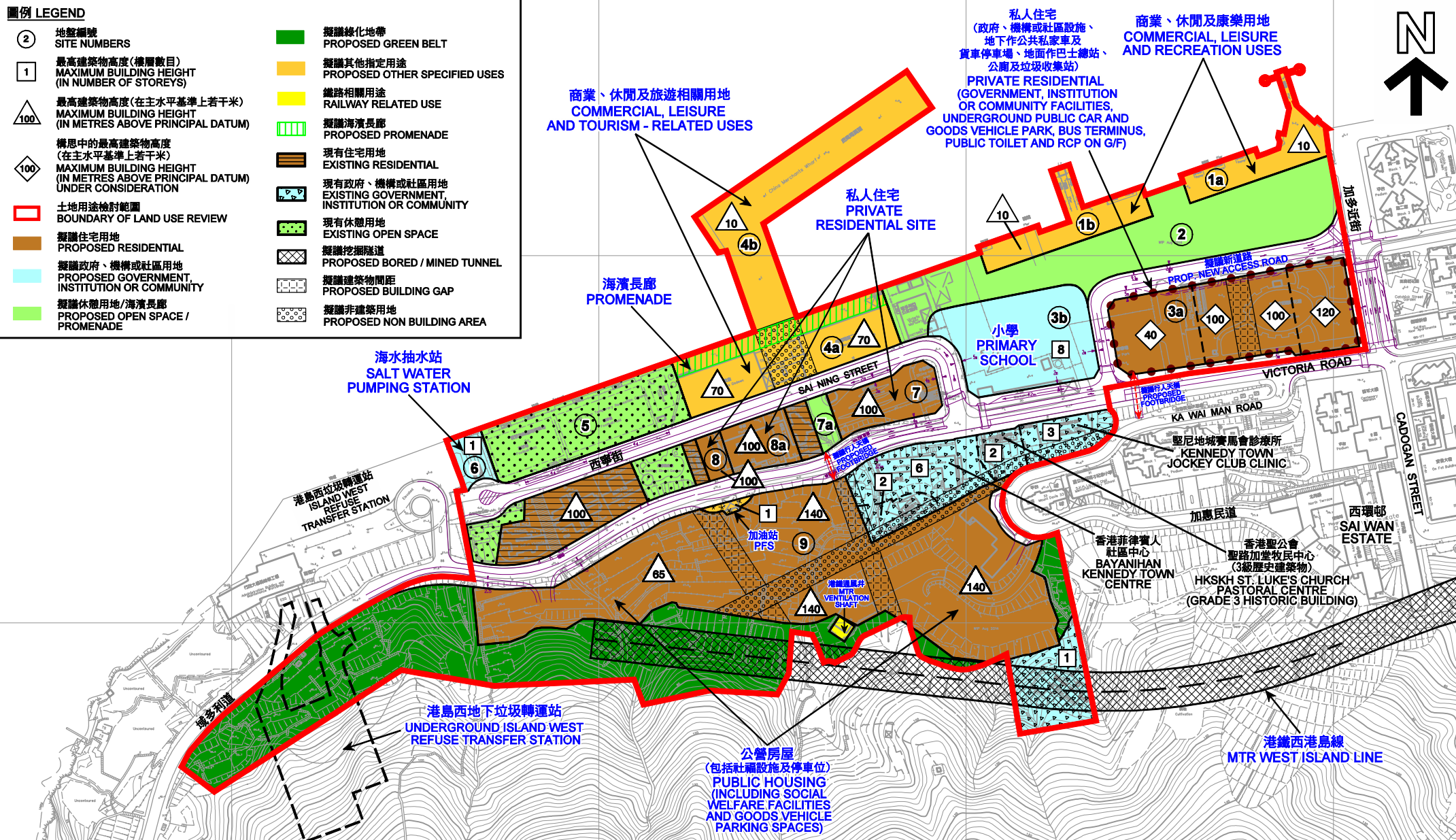
參考編號
REFERENCE No.

M/H1/15/16

PLAN

2	地盤編號 SITE NUMBERS
1	最高建築物高度 (樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
	構思中的最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) UNDER CONSIDERATION
	土地用途討論範圍 BOUNDARY OF LAND USE REVIEW
	擬議住宅用地 PROPOSED RESIDENTIAL
	擬議政府、機構或社區用地 PROPOSED GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
	擬議休憩用地 / 海濱長廊 PROPOSED OPEN SPACE / PROMENADE

	擬綠化地帶 PROPOSED GREEN BELT
	擬議其他指定用途 PROPOSED OTHER SPECIFIED USES
	鐵路相關用途 RAILWAY RELATED USE
	擬議海濱長廊 PROPOSED PROMENADE
	現有住宅用地 EXISTING RESIDENTIAL
	現有政府、機構或社區用地 EXISTING GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
	現有休憩用地 EXISTING OPEN SPACE
	擬議挖掘隧道 PROPOSED BORED / MINED TUNNEL
	擬議建築物間距 PROPOSED BUILDING GAP
	擬議非建築用地 PROPOSED NON BUILDING AREA



本摘要圖於2015年3月13日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SW-6C和6D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.3.2015
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-6C & D

堅尼地城西部土地用途檢討
LAND USE REVIEW ON THE WESTERN PART OF KENNEDY TOWN

經修訂的土地用途檢討方案
REVISED LAND USE PROPOSAL

比例 SCALE 1 : 3 500

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.

M/H1/15/16

PLAN

