

南區區議會屬下  
經濟、發展及規劃事務委員會

擬議改劃一幅位於赤柱環角道馬坑邨以南的土地作住宅發展

目的

本文件旨在簡述有關對《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，以改劃一幅位於赤柱環角道馬坑邨以南的政府土地(下稱「該用地」)作住宅發展，並徵詢委員的意見。

背景

2. 《施政報告》指出要提供足夠土地以達到未來 10 年的房屋供應目標，是政府和社會一項艱巨的挑戰。為增加土地供應以應付香港的房屋和其他發展需要，政府正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府已檢討土地用途，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，「政府、機構或社區」用地，以及「綠化地帶」檢討等，以物色具潛力改作住宅用途的土地。並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

3. 發展局聯同相關政府部門曾於 2014 年 5 月 15 日出席南區區議會會議，介紹未來五年可於南區提供共 14 幅的房屋用地，其中包括目前擬議改劃的該用地。

擬議改劃修訂

4. 擬議修訂涉及把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，以作私人住宅發展。該用地面積約 2.4 公頃，擬議最高總樓面面積為 48,825 平方米(約等於住用地積比率為 2.5 倍)，而最高建築物高度為主水平基準上 85 米(約十二層)。該用地將會提供一間安老院舍以滿足該區

需求。估計擬議住宅發展可提供約 640 個住宅單位（落成單位數目視乎實際設計）。擬議修訂項目的位置載於**附件一**及**附件二**。

## **技術評估**

5. 在交通方面，路政署聘請交通顧問為擬議住宅發展進行了交通影響評估。根據評估顯示，擬議房屋發展項目不會對公共道路帶來不可接受的交通影響。在樹木保護及園景方面，地政總署和規劃署就該用地分別進行了樹木調查及園景評估，並無發現古樹名木冊內的樹木。地政總署會在賣地條款內加入樹木保護及美化環境要求，以盡可能保育該用地的樹木，並減低在園景方面的影響。

6. 經諮詢各有關政府部門的意見後，擬議住宅發展確定不會對當區的基礎設施配套、環境、生態保育、土力工程及通風等方面造成重大影響。擬議住宅發展對景觀的影響亦屬可接受。擬議發展不會對現時社區設施及休憩用地的需求構成負面影響。根據《香港規劃標準與準則》，該區主要的社區設施及休憩用地並無短缺。

## **下一階段**

7. 歡迎委員就上述改劃建議提出意見。本處會按既定程序把擬議修訂及委員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「委員會」）考慮。如委員會同意有關改劃修訂，將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會提交有關修訂的資料文件，以方便議員向城規會作出書面申述。

**規劃署**

**港島規劃處**

**2021 年 9 月**

## **附件**

附件一—位置圖

附件二—平面圖