

二零二五年九月十二日上午十時舉行的城市規劃委員會
第 1345 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
--------------------------	----

廖凌康先生	副主席
-------	-----

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

葉頌文博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

馬錦華先生

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃煜新先生

葉少明先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃可怡女士

議程項目1

[公開會議]

通過第 1342 次(二零二五年八月十八日)、第 1343 次(二零二五年八月二十二日)及第 1344 次(二零二五年八月二十九日)會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，在委員傳閱第 1344 次會議的會議記錄草擬本後，有建議提出修訂第 62 段，以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。委員同意，已納入上述修訂的二零二五年八月二十九日第 1344 次會議記錄獲得通過。

2. 秘書處稍後會把二零二五年八月十八日第 1342 次及二零二五年八月二十二日第 1343 次會議記錄草擬本送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該些會議記錄將獲得通過。

[會後補註：秘書處於二零二五年九月二十五日把第 1342 次及第 1343 次會議記錄草擬本送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二五年九月二十六日以傳閱方式獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二五年九月二日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》、《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》及《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年九月十二日在憲報公布。

(ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/40》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年六月十三日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效的申述。就收到的申述，建議由城規會全體委員進行聆聽，作出考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年十月由城規會全體委員考慮有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

(iii) 接獲的新司法覆核個案

反對香港平民屋宇有限公司就安置安排所作決定及城市規劃委員會就第 16 條申請編號 A/K4/67 所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2025 年第 1722 號)

6. 秘書報告，這宗司法覆核申請由馬媚媚女士(下稱「司法覆核申請人」)於二零二五年八月一日提出，反對香港平民屋宇有限公司(下稱「平民公司」)(第一指認答辯人)就安置安排所作決定，以及反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)(第二指認答辯人)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一六年六月二十四日就一宗第 16 條申請編號 A/K4/67(下稱「二零一六年申請」)所作決定。該宗申請擬在石硤尾大坑西邨進行綜合重建，並略為放寬地積比率及建築物高度限制。司法覆核申請人反對小組委員會向平民公司批出規劃許可時，沒有將有關「妥善安置大坑西邨的住戶」的指引性條款列為規劃許可附帶條件。司法覆核申請人在表格 86(已於二零二五年九月九日向委員傳閱)闡述司法覆核申請的五項理由。該五項理由均針對平民公司就安置安排所作的決定，沒有任何一項與城規會有關，該五項理由包括：

(a) 理由 1：平民公司取消認可住戶的資格屬於越權行為；

- (b) 理由 2：平民公司一直違背公共政策、其成立目的、政府的市區重建策略及行政長官的指示；
- (c) 理由 3：「韋恩斯伯里式」不合理—平民公司未有考慮其公共職能是協助香港政府處理公共房屋政策或是殖民地時代的安置政策，而且沒有顧及其原本的成立宗旨；
- (d) 理由 4：違反實質上的合理期望—司法覆核申請人及其他租戶是光民村的認可住戶，在光民村重建時獲編配大坑西邨的單位。行政長官已在施政報告演辭中明確指出，批准大坑西邨重建計劃的先決條件是必須妥善安置所有居民；以及
- (e) 理由 5：程序不當—平民公司在沒有提供理由的情況下，取消了一些居民日後有權遷回大坑西邨重建項目的資格，亦沒有解釋其行使該權力的來源，以及儘管大坑西邨居民與其他公共屋邨居民一樣，由始至終一直是認可住戶，卻受到不同待遇，而且沒有提供理由。

7. 秘書請委員注意，二零一六年申請的核准計劃並未落實，經延長展開發展的期限後，有關規劃許可已於二零二四年六月二十五日失效。另外，於二零二一年十二月十日，平民公司聯同市區重建局提交第 16 條申請編號 A/K4/76(下稱「二零二一年申請」)，擬進行大坑西邨綜合重建發展，並略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制，該宗申請獲小組委員會批准，規劃許可有效期至二零二五年十二月十日止。二零二一年申請的核准計劃現正落實，建築圖則於二零二四／二五年度獲批准。

8. 此外，秘書報告，法院尚未就司法覆核申請批予許可。

9. 委員備悉以上所述，並同意秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核申請的事宜。

港島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》的申述
(城市規劃委員會文件第 11019 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

10. 主席表示已向兩名申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席的人士外，另一名申述人並沒有表示會出席聆聽會，亦沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在該另一名申述人缺席的情況下聆聽有關的申述。

11. 以下政府的代表及申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

張嘉琪女士

— 港島規劃專員

鍾浩霆先生

— 高級城市規劃師／港島

施婉寧女士

— 城市規劃師／港島

申述人

R2 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人

12. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人離席。城市規劃委

員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

13. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

14. 規劃署高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人提出的主要理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11019 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱草圖所涉的修訂項目包括：

(a) 項目 A—把前筲箕灣街市大廈用地及筲箕灣街市休憩處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，甲類地盤、乙類地盤和丙類地盤的最高住用地積比率分別限為 8 倍、9 倍和 10 倍，或最高非住用地積比率限為 15 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 120 米；以及

(b) 項目 B—把位於金華街休憩花園的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

15. 此外，當局亦因應圖則的修訂項目，就分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。

16. 其中一份申述亦對略為調整阿公岩村擬議公營房屋發展南鄰三幅用地的土地用途地帶界線表示關注。

17. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 2 — Mary Mulvihill

18. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 她支持項目 B，但表示強烈反對項目 A；

- (b) 項目 A 的擬議發展剝奪公眾急需的社區設施。根據《香港規劃標準與準則》所載的供應標準，該區對額外的政府、機構及社區設施的需求殷切。與二零二四年一月十九日在城規會會議提交的筲箕灣政府、機構及社區設施供應列表相比，若干設施的供應情況變得更差。幼兒中心供應不足的情況由 3% 大幅增至 47%。同樣地，社區照顧服務的短缺情況亦由 7% 增至 45%。尚欠的安老院舍床位數目亦由 230 個顯著增至 300 個。此外，日間康復及院舍照顧服務持續供不應求，亦沒有提供學前康復服務；
- (c) 社會福利署(下稱「社署」)一直強調其長遠目標是在區域層面提供服務，但卻忽略了提供必需的服務；
- (d) 根據政府、機構及社區設施供應列表，筲箕灣設有一個體育中心，而且體育中心的供應並無短缺。然而，鑑於《香港規劃標準與準則》的供應標準為每 50 000 至 65 000 名人口設置一個體育中心，而筲箕灣的整體規劃人口為約 127 700 人，則應按較高標準提供兩個體育中心；
- (e) 前筲箕灣街市大廈的第三層及天台樓層正由康樂及文化事務署用作提供乒乓球設施和兒童遊樂場，這些設施將會移除。這項建議與政府推廣體育的承諾背道而馳。項目 A 用地附近並無遊樂場；
- (f) 項目 A 用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 120 米，與區內建築物高度普遍約為主水平基準上 100 米或以下的現有發展項目，形成了鮮明對比。擬議發展會在空氣流通及視覺方面造成負面影響。擬議發展所造成的視覺影響令人難以忍受，從筲箕灣電車總站和城隍廟觀看的景觀尤甚。此外，明華大廈重建項目及附近一帶的其他私人發展項目會造成屏風效應，擬議發展亦會令該用地失去現有低矮建築物所提供的緩衝作用；

- (g) 項目 A 用地因與城隍廟產生鄰接問題，不適合作住宅發展。應把該用地用作興建政府、機構及社區綜合大樓，因為政府、機構及社區服務一般於日間指定時段運作；
- (h) 分區計劃大綱圖的修訂項目附表並無提及略為調整界線，公眾或許並不知悉這些改變，因而未能提出意見。此舉亦會立下不良先例，鼓勵發展項目侵佔「綠化地帶」，從而為發展商提供藉口，在未經規劃程序下擴展其發展項目的範圍；以及
- (i) 由於提供社區服務的迫切需要應優先處理，因此應拒絕有關的分區計劃大綱草圖。考慮到目前房屋市場出現單位供過於求且價格下跌的情況，實無必要提供額外的房屋用地。最近的報告(包括仲量聯行的報告)都強調房屋供應過剩。為市場帶來更多房屋，會對所有規模的發展商帶來相當大的壓力。

19. 由於規劃署的代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或政府的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

20. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 在按項目 A 把政府、機構及社區用地改劃為住宅用途後，會否在區內其他地方重置政府、機構及政府用地；有否設立系統性的追蹤機制監督有關重置事宜；以及在決定政府、機構及社區用地的用途時，會如何平衡競爭因素；
- (b) 備悉筲箕灣的社會福利設施嚴重短缺。就此，筲箕灣現有及已規劃的政府、機構及社區設施的分布情況如何；
- (c) 項目 A 用地的擬議發展會否加入社會福利設施，或是只提供公眾休憩用地；以及

- (d) 關於政府、機構及社區設施的分配事宜，一般的考慮因素及程序為何。

21. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府一直透過多管齊下的方式，循序漸進地增加房屋用地的供應。當局認為項目 A 用地具潛力作私人住宅發展，因為其所在屬黃金地段，公共交通連接及基礎設施完善。周邊地區主要建有中至高層住宅大廈，因此擬議住宅發展與周邊地區相協調。根據二零一七年的記錄，筲箕灣街市的空置率相對較高，約為 44%，而該設施因租用率及客流量偏低，在二零一八年已經關閉。在建議把項目 A 用地改劃作住宅發展之前，食物環境衛生署已確認無須重置公眾街市。附近的金華街街市設備完善而且受歡迎，能滿足當區需要。此外，相關政府決策局／部門亦確認無須預留該用地作其他政府、機構及社區用途，而這些用途可設置在其他處所中；
- (b) 筲箕灣是一個已全面發展的市區，有多項社區設施和基礎設施。當局亦會透過多個發展項目在該區提供已規劃的政府、機構及社區設施，例如明華大廈重建計劃、位於阿公岩村和山邊臺的已規劃公營房屋發展及救世軍筲箕灣社區展能服務中心的重建計劃。這些例子說明政府如何採取多管齊下的方式增加社會福利及社區服務，包括透過(i)在新的公營及私人房屋發展預留處所；(ii)一直有系統地落實一項政策，要求在新的公營房屋發展中，把相等於5%的住用總樓面面積撥作社會福利設施之用；以及(iii)放寬建築物高度限制，以便重建社會福利大樓作擴充設施之用。規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的发展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施；
- (c) 考慮到項目 A 用地的面積相對較小(約 1 490 平方米)，以及對日後發展的潛在影響，政府將考慮在該用地內加入適當公共設施的可行性；以及

- (d) 有關政府、機構及社區設施的分配，當局會諮詢相關政府決策局／部門，在考慮選址是否適合、該區的供求情況、服務的緩急優次、撥款情況和資源分配等因素後，再決定在特定地點提供合適的設施。

22. Mary Mulvihill 女士(R2)補充說，根據房屋局局長近日宣布，為加快興建未來的公營房屋項目，或會考慮縮減社區設施的規模。因此，一些公營房屋發展項目內已規劃的社區設施可能無法實現。

23. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人和政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人和政府的代表此時離席。

商議部分

24. 主席請委員發表意見。

25. 委員普遍支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂，並認為項目 A 用地適宜用作住宅發展，因現有的街市未獲充分利用且是不必要的。現時提供的乒乓球設施是用作臨時用途，旨在善用閒置空間。鑑於項目 A 用地的面積相對較小，部分委員提議，在該用地提供政府、機構及社區設施可能並不可行或不會帶來好處。沒有政府部門曾承諾把該用地用作其他政府、機構及社區用途。政府、機構及社區設施的整體供應是個須解決的長期問題，而項目 A 用地不適合用作解決這些更廣泛的問題。一名委員認為，長者中心應設於環境適宜、空間充足的合適地點，而非選址於密集的市區並遭大廈包圍的細小用地，否則運作效率將大打折扣。另一名委員觀察到，由於現時來自東方的盛行風已被山坡及明華大廈重建項目阻擋，擬議發展不大可能影響區內風環境。

26. 留意到公眾對政府、機構及社區設施的關注及需求，部分委員提出了以下大致觀察到的情況及建議：

- (a) 雖然認同住屋需求迫切，但缺乏附屬社區設施將降低整體的宜居性。鑑於本港人口老化，對長者設施的需求迫切，因此須為有關設施增撥資源；
- (b) 僅依靠公營房屋項目為社會福利設施提供空間可能並不足夠。由於對社會服務的投資是社會的集體責任，因此，亦應要求私人發展項目提供相關設施；
- (c) 目前似乎沒有系統性方式追蹤會在何處重置同等規模的政府、機構及社區設施，以彌補損失，導致當局難以說服公眾。日後應提供更多有關政府、機構及社區設施供應的資料，特別是已規劃的社會福利設施及該些設施的落成時間。相關政府部門(包括社署)須提供準確且按地區劃分的數據。當局可檢討政府、機構及社區設施供應列表的表述方式，例如適當地區分已承諾與預期的供應，以全面反映日後的供應情況；以及
- (d) 政府須探討採用「城市信息模擬技術」系統，該系統會提供全面的城市基礎設施數據，並追蹤全港設施的供應情況。政府亦可使用人工智能以便更深入理解城市發展模式及日後的需求，從而提升管理和規劃發展的成效。

27. 規劃署署長葉子季先生表示，規劃是個不斷變化的過程。政府、機構及社區設施的供應並非只取決於法定圖則上有多少幅政府、機構及社區用地。政府已推行多項措施，透過三種主要方式增加全港的政府、機構及社區設施供應。第一，規劃署一直定期檢討現有政府、機構及社區用地，以便更妥善地運用該等用地。一些未盡其用和密度較低的政府、機構及社區用地已增加發展密度，以便進行綜合重建計劃，而這些新發展通常都包含政府、機構及社區設施。城規會亦已批准多宗由非政府機構提出略為放寬政府、機構及社區用地建築物高度限制的申請，以容許非政府機構進行重建，並擴充其設施容量。第二，規劃署一直積極增加政府、機構及社區用地的供應，在新發展區預留大量新用地作政府、機構及社區用途。規劃署與市區重建局合作在市區進行綜合重建項目(例如長沙灣和九龍城的項目)，興建政府、機構及社區綜合大樓，以配合地區需要。第

三，近年政府、機構及社區設施的供應方式已有所轉變。當局改變策略，不再主要依賴指定的政府、機構及社區用地或聯用綜合大樓提供政府、機構及社區設施，轉而在公營及私人房屋發展中加入政府、機構及社區設施，務求地盡其用。政府一直落實一項政策，要求在新的公營房屋發展中，把相等於整體住用總樓面面積的 5%撥作社會福利設施之用。大型發展所提供的政府、機構及社區空間可以相當可觀。此外，賣地計劃用地亦須提供適當的政府、機構及社區設施。就項目 A 用地而言，規劃署已進行全面的土地用途檢討，目前未有政府決策局／部門表示需要預留該用地作政府、機構及社區用途。當局必須在土地運用和社會需要之間取得平衡，而在此情況下，進行住宅發展會更符合公眾利益。

28. 關於政府、機構及社區設施供應列表所提供的資料，秘書表示規劃署一直積極檢討如何更清晰地列出資料。實際上，規劃署在擬備政府、機構及社區設施供應列表時，須依靠相關政府決策局／部門提供數據。在發展建議尚未確定或未有最終定案的情況下，政府決策局／部門可能不願意提供初步資料，因此有關資料便不會包括在政府、機構及社區設施供應列表內。至於把公營房屋發展的 5%面積撥作政府、機構及社區設施，倘若社署尚未決定具體用途，則該等可能提供的設施亦不會包括在列表內。此外，由於數據僅涵蓋政府或社署資助的設施，私人營運的政府、機構及社區設施並不包括在內。部分社會福利設施以人口為基礎的供應標準是在數年前訂立。然而，在評估政府、機構及社區設施的供應時，社署與規劃署採用的服務範圍並不相同。一些設施(例如醫院管理局轄下設施)的規劃不只是基於以人口為基礎的標準，還須視乎特定服務的需求(例如精神科或產科床位)而定。規劃署會進一步與相關政府決策局／部門聯繫，研究如何改善資料，使政府、機構及社區設施供應列表更完整清晰。

29. 有關委員建議本港採用「城市信息模擬技術」系統一事，地政總署署長羅淦華先生為此與委員分享政府近期在推動空間數據共享及應用方面的工作，旨在支持本港的智慧城市發展，特別是地政總署於二零二五年年初推出了可視化三維地圖，正好奠定重要基礎，以便各政府決策局／部門發展專門應用系統，透過運用本身收集或從其他渠道取得的空間數據，以支援其日常運作和政策分析工作。此外，近年建立的空間數據

共享平台入門網站，亦為政府部門及公私營機構提供共用資訊平台，以分享空間數據，從而促進各種智慧城市應用技術的發展。近期一例就是民政事務處利用空間數據，以識別社區客廳試行計劃在深水埗的服務範圍。

30. 主席聽取委員對政府、機構及社區設施供應情況的意見和建議，並表示從預留用地／處所作政府、機構及社區用途到實際落實這些設施供公眾使用，過程涉及多個環節，包括規劃、獲批撥款、設計、建造和實施。城規會的角色是充分發揮土地用途規劃的功能，以應付社會和經濟所需。倘發現屬任何用途的土地出現短缺，規劃署會與相關政府決策局／部門合作，尋求預留合適用地以滿足該等需要。目前，政府已採取積極務實的方式在新發展區(特別是北部都會區)預留政府、機構及社區用地，因為新發展區有更多空間可供使用。不過，在市區內樓宇稠密的已建設地區(例如項目 A 用地)發展面臨更大挑戰，基於樓面面積有限，甚至連闢設小型老人中心也不適合。主席強調，政府一直主動採取各種方式解決政府、機構及社區設施不足的問題，例如在公營房屋發展撥出相等於整體住用總樓面面積的 5% 闢設社會福利設施，此舉為社會福利用途提供可觀的總樓面面積。至於私營機構參與方面，發展局可能會要求發展商酌情從賣地計劃用地中撥出一些樓面面積(在某些情況下高達整體住用總樓面面積約 10%)作社會福利設施之用。然而，考慮到目前市況，發展商已對這些要求表示關注，當局需因應新出現的形勢平衡多方因素。為進一步吸引私營機構參與，政府推出了鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍和殘疾人士院舍的計劃。在此鼓勵計劃下，合資格的安老院舍／殘疾人士院舍院址可獲豁免繳付地價，而其整體總樓面面積亦可獲寬免，不會計入按地契內整個項目的准許整體總樓面面積。至於政府、機構及社區設施列表，須留意由於項目有不確定因素，某些已規劃供應的設施或未包括在內。規劃署將研究進一步改進政府、機構及社區設施列表，務求更準確地反映實際情況。

31. 委員備悉，當局就分區計劃大綱圖提出修訂建議時，已向城規會轄下都會規劃小組委員會提交略為調整土地用途地帶界線的修訂。與其他分區計劃大綱圖相同，有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁有條文訂明容許略為調整界線。受影響的「綠化地帶」(約 99 平方米或佔現存的分區計劃大綱圖下「綠

化地帶」總面積約 0.0185%)面積非常小，不能在分區計劃大綱圖縮圖上清楚顯示，不會對土地用途地帶有任何實質影響。

32. 主席總結，委員支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

33. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 對項目 A 和 B 表示支持的意見及 **R2(部分)**對項目 B 表示支持的意見。城規會決定不接納 R2 餘下部分的意見，以及認為不應順應申述而修訂筲箕灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「項目 A」

- (a) 政府一直持續進行各項土地用途檢討，以物色合適的用地轉作住宅用途。經考慮該用地的周邊屬高層及高密度住宅地區；該用地與公共交通網絡的連接極佳；以及地區內可供使用的社區和零售設施後，當局認為該用地適宜作高層及高密度住宅發展；以及
- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，東區區議會地區內的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付規劃人口的需求，但醫院病床、體育中心、運動場／運動場館、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及院舍照顧服務除外。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，日後的發展／重建項目可加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。政府經考慮到用地面積較細小，以及對日後發展的潛在影響，會考慮在用地加入公共設施的可行性。」

34. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目4

[公開會議]

要求延期覆核申請編號 A/SK-HC/354 在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌新村第 244 約地段第 429 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 11020 號)

簡介和提問部分

35. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉，要求城規會延期作出考慮的覆核申請個案有一宗。這宗延期要求的詳情載於附件。

商議部分

36. 經商議後，城規會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

37. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。

附件

城市規劃委員會第 1345 次會議記錄
(會議日期：二零二五年九月十二日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的覆核申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	A/SK-HC/354	第二次

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1345_tpb_agenda.html。