

港島規劃區第9區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 – 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，並訂明建築物高度限制。
- B 項 – 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。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅（甲類）7」支區及其有關的發展限制條款。

城市規劃委員會

2025 年 5 月 23 日

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H 9/21

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
綠化地帶	23
郊野公園	24

綜合發展區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。由於地帶鄰近前鯉魚門軍營的歷史遺址，因此設立此地帶是方便當局因應環境、視覺、交通和基礎設施等方面的各種限制，同時顧及空氣流通的情況，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路、行人道和行人天橋的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
-
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、該塊土地相對於附近地區的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
 - (3) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍，及最高建築物高度超過圖則所訂高度。
 - (4) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
 - (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
 - (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的地積比率和建築物高度限制。
 - (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，在特殊情況下，可就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
(露天總站或車站除外)	其他構築物(入口除外)
公眾停車場	辦公室
(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」的土地範圍內)	加油站
住宿機構	娛樂場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	私人會所
社會福利設施	公廁設施
私人發展計劃的公用設施裝置	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，地盤面積如達 400 平方米或以上，其最高建築物高度限制可准予為主水平基準上 120 米。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，地盤面積如達 400 平方米或以上，其最高建築物高度限制可准予為主水平基準上 135 米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂高度。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過有關限制，即甲類地盤 8 倍，乙類地盤 9 倍和丙類地盤 10 倍，或引致最高非住用地積比率超過 15 倍，視屬何情況而定。甲、乙、丙類地盤的定義，以《建築物(規劃)規例》所載者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，其住用部分的地積比率不得超過以下數字：最高非住用地積比率 15 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率，再除以最高非住用地積比率 15 倍所得的商數。最高准許的住用地積比率為上文第(5)段所規定。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃超過上文第(5)或(6)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (a) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (b) 在現有建築物加建、改動及／或修改為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則第(5)或(6)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 85 800 平方米。
- (10) 為施行上文第(5)、(6)及(8)段而計算最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (11) 為施行上文第(5)、(6)、(8)及(9)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

- (12) 在指定為「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，為施行上文第(5)、(6)及(9)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面面積，亦可免計算在內。
- (13) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，為施行上文第(5)及(6)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車場的樓面面積，可免計算在內。
- (14) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(5)、(6)或(9)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(5)、(6)或(9)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (15) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)、(8)及(9)段所述的建築物高度／地積比率／總樓面面積限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或	懲教機構
電影製作室	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
圖書館	其他構築物(入口除外)
街市	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公用事業設施裝置	廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度(以樓層數目計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (4) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，須闢設佔地不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊／廣場	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或
商營浴室／按摩院	電影製作室
食肆	貨物裝卸及貨運設施
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	醫院(未另有列明者)(只適用於「其他
醫院(只限整幢改裝現有建築物)(只適用於「其他指定用途」註明「商貿(1)」)	指定用途」註明「商貿(1)」)
貿(1)」)	酒店
資訊科技及電訊業	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
機構用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
圖書館	非污染工業用途(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	加油站
場外投注站	學校(未另有列明者)
辦公室	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
娛樂場所	貨倉(危險品倉庫除外)
康體文娛場所	批發行業
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	電影製作室
食肆(只限食堂)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸
政府垃圾收集站	站、特別設計的獨立物流中心)
政府用途(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
非污染工業用途(不包括涉及使用／	其他構築物(入口除外)
貯存危險品 [△] 的工業經營)	場外投注站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除	辦公室(未另有列明者)
外)	加油站
公廁設施	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列
公眾停車場(貨櫃車除外)	室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	此限)
廣播電台發射塔裝置	汽車修理工場
可循環再造物料回收中心	批發行業
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的	
汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 12 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 80 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「綜合康樂發展區」

鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
划艇中心	酒店
展覽或會議廳	遊艇停泊處
郊野學習／教育／遊客中心	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
哥爾夫球場	其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	私人會所
政府用途(未另有列明者)	公共車輛總站或車站
度假營	公用事業設施裝置
圖書館	公眾停車場(貨櫃車除外)
公園及花園	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
野餐地點	廣播電台發射塔裝置
碼頭	宗教機構
娛樂場所	住宿機構
康體文娛場所	配水庫
運動場	商店及服務行業(只限快餐店和
公廁設施	零售商店)
帳幕營地	私人發展計劃的公用設施裝置
動物園	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以發展鯉魚門公園及度假村內的康樂文娛及度假營設施和香港海防博物館，以及保存地帶內具歷史價值的文物。

備註

- (1) 任何現存歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城市規劃委員會申請規劃許可。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合康樂發展區」(續)

備註(續)

- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「住宅連商業及社區設施」

救護站	播音室、電視製作室及／或
食肆	電影製作室
教育機構	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
圖書館	加油站
場外投注站	公廁設施
辦公室	宗教機構
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在香港鐵路車站上蓋提供土地，預算用作住宅、商業、政府和社區用途綜合發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅連商業及社區設施」(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 53 590 平方米，及最大非住用總樓面面積超過 13 540 平方米。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作香港鐵路車站，或是附屬於香港鐵路車站及與其直接有關，亦可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(2)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許總樓面面積的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超過上文第(2)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(2)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「貨倉」

食肆(只限食堂)	非附屬於貨倉用途的辦公室
公用事業設施裝置	工業用途(厭惡性行業除外)
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以興建專門用作貨倉的建築物。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 25 250 平方米，及最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水隔濾廠」

污水處理／隔濾廠	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
----------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢建污水處理／隔濾廠，以配合公眾的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「造船或船隻修理廠及有關之設施」

造船／船隻修理廠	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
----------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是闢設造船／船隻修理廠及有關之設施。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有未列於上文的其他指定用途

圖上指定的用途

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為特定的目的提供土地，包括電車廠和氣冷式冷卻設施。

備註

任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過東區走廊橋樑拱腹的高度。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或
郊野公園*	電影製作室
政府用途(只限報案中心)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	分層住宅
自然教育徑	哥爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
	其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
	廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H 9/21

說明書

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 該區的建築物高度限制	4
8. 非建築用地	5
9. 土地用途地帶	
9.1 綜合發展區	6
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 政府、機構或社區	9
9.4 休憩用地	10
9.5 其他指定用途	10
9.6 綠化地帶	11
9.7 郊野公園	11
9.8 略為放寬限制的條款	11
10. 交通	12
11. 公用設施	12
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	13

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

(注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。)

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九六七年五月五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋筲箕灣區的法定圖則，即《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 LH 9/31》。一九六七年十一月二十八日，當時的總督會同行政局核准該份分區計劃大綱草圖。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會曾對圖則作出數次修訂。
- 2.2 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/12。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。
- 2.3 二零零四年二月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/13》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，包括把多塊土地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、改劃筲箕灣山麓多塊土地的用途地帶以反映當時公共房屋發展完成後的土地用途、改劃南安街一塊狹長土地的用途地帶以反映該處的休憩處已經完成、在圖則的《註釋》內納入「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制，以及按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。圖則展示期間，城規會接獲兩份反對。經考慮有關反對後，城規會決定不予接納。

- 2.4 二零零五年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/14。二零零六年六月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。
- 2.5 二零零八年十一月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，包括為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，並對多個用途地帶作出修訂，以及對圖則的《註釋》作出技術修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會接獲共 10 份申述。二零零九年一月十六日，城規會公布該等申述，為期三星期，以供公眾提出意見。城規會其後接獲共三份就申述提出的意見。
- 2.6 二零零九年五月二十九日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮對《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》提出的申述後，決定建議順應一份申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零九年六月十九日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議修訂，為期三星期，以供公眾提出進一步申述。期內並無接獲就建議修訂提出的進一步申述。
- 2.7 二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/16。二零一四年九月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出一次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/18。二零二二年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出一次修訂，以反映不斷轉變的情況，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二四年五月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/20。二零二五年四月十六日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》發還城規會以作修訂。二零二五年四月二十五日，該分區計劃大綱核准圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

- 2.10 二零二五年五月二十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖納入的修訂主要包括把明華大廈以西兩幅用地分別由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以作私人住宅發展，以及改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時金華街休憩花園的已建狀況。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區的發展計劃和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存筲箕灣區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示，涵蓋港島東北部約 201 公頃土地。
- 5.2 該區的範圍北及筲箕灣避風塘，南至大潭郊野公園，東抵杏花邨，西達鯉景灣、太古城及康山的住宅發展。

- 5.3 該區商住用途混雜，舊筲箕灣市中心主要位於筲箕灣道和筲箕灣東大街(即內陸已建設區)，較新的發展則分別位於筲箕灣道北面和南面的填海區和山麓。當局已在山麓發展兩個大型公共屋邨(即耀東邨和興東邨)和五個居屋屋苑。海旁區由愛秩序灣避風塘舊址填海而成，所提供的土地主要供發展房屋、學校和休憩用地之用。在填海區以北則已闢設一個新的避風塘。
- 5.4 該區東部的小山坡，主要用作鯉魚門公園和香港抗戰及海防博物館。此為前鯉魚門軍營的用地，並已獲評為歷史古蹟。
- 5.5 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。任何影響這類土地的發展建議，必須妥為顧及城規會公布的「維多利亞港理想宣言」和《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零二一年人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 118 800 人。該區的規劃人口預計約為 122 500 人。

7. 該區的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的建築外觀作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾對較理想居住環境的期望，當局對筲箕灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便為該圖各發展地帶加入建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，過高的建築物可能會在該區不斷出現，與較舊和較矮的建築物混雜一起。高聳的建築物不但有損城市景觀，亦或會阻礙空氣流通。
- 7.2 當局在進行檢討時已經考慮到城市設計的因素，包括保存重要瞭望點的公眾景觀、「城市設計指引研究」所建議的梯級式高度概念(建築物高度由海旁朝內陸地區遞增)、較大範圍內的建築羣是否和諧協調、區內地形與特色、空氣流通專家評估的結果，以及平衡公眾利益和私人發展權的需要。再者，由於前鯉魚門軍營歷史遺址位處該區，因此須考慮把附近發展區的建築物高度輪廓保持在較低的水平。鑑於上述種種因素，當局建議該區北部海旁範圍的高度級別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米，內陸已建設區(即市中心範圍)則為主水平基準上 100 米和 115 米，山麓較高用地則為主水平基準上 145 米、160 米和 190 米。就主水平基準上 100 米及 115 米的高度級別內面積超過 400 平方米的用地，其最高建築物高度可提高至分別為主水平基準上 120 米及 135 米。該區東部用地方面，建議把建築物高度訂為較低的主水平基準上 80 米(商貿區)至 120 米，而柴灣道高地的高度級別則建議為較高的主水平基準上 135 米。

- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要是反映現有發展的建築物高度，同時為該區稠密的已建設環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃。根據條例第 16 條提出的略為放寬建築物高度限制申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮這些申請的有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達致較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所訂明的准許地積比率；以及
 - (f) 其他因素，例如保護樹木的需要及採用具創意的建築物設計和提供規劃優點。這些建築物設計和規劃優點，在改善城市景致和區內市容的同時不會破壞景觀和視覺效果。
- 7.5 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 非建築用地

- 8.1 當局已經進行空氣流通專家評估，以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人風環境可能造成的影響。評估結果顯示，每年主要的盛行風為東北風。按季節而言，春季和夏季主要吹東風和南風，而秋冬季則主要吹東北風。海旁和山麓一帶的發展項目普遍通風良好，加上海旁現設有休憩用地和「政府、機構或社區」發展，有助海風吹進內陸。不過，通向該區中部的風道，特別是沿筲箕灣道和西灣河街的風道，可能會被附近發展堵塞。
- 8.2 為改善該區的空氣流通，空氣流通評估建議在明華大廈和耀東邨用地內設定橫越該等地盤的非建築用地。明華大廈和耀東邨的用地佔地不但廣闊，更分別位於筲箕灣市中心東面和南面，亦即冬

夏季的主要風向。因此，這些用地日後的發展必須不會阻擋盛行風吹進內陸。除了建議為這些用地的擬議重建項目進行詳細的空氣流通評估外，當局建議為明華大廈用地劃設兩塊非建築用地（一塊為最少闊 10 米的狹長土地，橫過中部並與金華街並行；另一塊則位於南面邊緣緊貼柴灣道），另一塊非建築用地則由南至北貫通耀東邨，使通往市中心的風道能發揮更大效用。

8.3 橫越兩塊用地的非建築用地的確實定線、闊度、離地間距和高度，將會在該等用地日後重建建議所包括的詳細空氣流通評估內再作研究。不過，明華大廈南面邊緣的非建築用地並非單為改善空氣流通而設（其他目的例如為保護樹木），其定線已在圖則上標示。由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通，非建築用地的規定不適用於地面以下發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上具有高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示的非建築用地限制。

8.4 再者，當局鼓勵日後的發展，特別是內陸已建設區的發展採用適當的設計，以期盡量減少任何潛在的負面影響。有關措施包括加強平台的透風度、擴闊建築物之間的間距、建築物的排列須配合盛行風的風向等。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 3.52 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶的目的，是方便當局因應環境、視覺、交通和基礎設施等方面的各種限制，同時顧及空氣流通的情況，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

9.1.2 位於阿公岩道的明華大廈用地坐落在這個地帶內。由於附近是前鯉魚門軍營的歷史遺址，加上視覺和空氣流通的影響和交通問題，此地帶的重建項目的最高地積比率為 6 倍（按用地淨面積計算，斜坡不包括在內），北面部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南面部分則為主水平基準上 120 米。

9.1.3 正如上文第 8.2 段所述，為了改善該區較內陸地區의空氣流通，須為用地劃設兩塊非建築用地，一塊是闊最少 10 米的走廊，橫越用地中部而且大致與金華街並行（將

於收納空氣流通評估的總綱發展藍圖詳述)；另一塊則位於南面邊緣即如該圖所示，以改善沿柴灣道的氣道。

9.2 住宅(甲類)：總面積 45.71 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途(例如商店及服務行業和食肆)屬經常准許的用途。建築物的最低三層，包括地庫但不包括全層或主要為附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。若在最低三層以上各層進行商業用途，必須先取得城規會的許可。
- 9.2.2 此地帶包括筲箕灣山麓、愛秩序灣填海區和阿公岩區的公共屋邨、居屋屋苑、私人機構參建居屋計劃屋苑和私人住宅，以及西灣河街南面和沿筲箕灣道、望隆街、筲箕灣東大街和柴灣道的私人住宅發展。東區走廊附近的住宅發展會受到交通噪音影響。情況如果適合，新發展／重建計劃的建築物設計應考慮到如何舒緩來自東區走廊的交通噪音影響。另一方面，當局亦應針對噪音的來源採取消減噪音的措施，例如在道路鋪上吸音面層。
- 9.2.3 由於當局考慮到整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)7」地帶內的發展或重建項目須受到《註釋》所訂明的地積比率限制，倍數視乎發展地盤屬何類別而定；就住用建築物而言，甲類地盤的最高地積比率為 8 倍，乙類地盤 9 倍和丙類地盤 10 倍，而就非住用建築物而言，最高地積比率為 15 倍。甲、乙、丙類地盤的定義，以《建築物(規劃)規例》所載者為準。
- 9.2.4 為了提供更理想的居住環境，涵蓋愛東邨、耀東邨和興東邨並指定為「住宅(甲類)1」地帶的土地，其最高地積比率為 6 倍(按用地淨面積計算，斜坡、公用道路和獨立的「政府、機構或社區」設施不包括在內)，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。耀東邨較低處大致由耀興路包圍的用地，6 倍的最高地積比率只應作為技術評估(包括交通影響評估和空氣流通評估)的最高水平。然而，最終可獲准發展的規模，則要視乎技術評估能否證明發展不會構成負面影響而定。
- 9.2.5 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)5」、「住宅

「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」地帶的發展和重建項目的建築物高度限制為該圖所訂高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。然而，由於涵蓋逸濤灣用地的「住宅(甲類)4」地帶的重建項目地處海旁重要位置，因此須符合所訂的最高建築物高度。

9.2.6 「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的發展和重建項目的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 100 米和 115 米，以改善內陸(尤其是西灣河街沿途)的風環境。為顧及合併而成的面積較大用地，以及能在地盤內提供泊車、上落客貨和其他配套設施，如「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶內的地盤面積達 400 平方米或以上，可容許的最高建築物高度分別為主水平基準上 120 米和 135 米。

9.2.7 明華大廈以北的「住宅(甲類)5」用地佔地約 0.46 公頃，擬作公營房屋發展。在此地帶進行發展，最高地積比率限制載於上文第 9.2.3 段，而最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。該房屋用地將提供社會福利設施、公眾停車場及零售設施。把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。

9.2.8 「住宅(甲類)6」用地涵蓋阿公岩區的阿公岩村道和東健道以南的範圍，佔地約 2.59 公頃，擬作公營房屋發展。在此地帶進行發展，最大總樓面面積限為 85 800 平方米。為免出現格格不入與不相協調的發展，當局把該用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米。該房屋用地將提供政府、機構或社區設施，包括社會福利設施。把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。當局會擬備一份規劃大綱，列出有關的規劃參數和特別的設計要求，為用地日後的發展項目提供指引。當局已就「住宅(甲類)6」用地進行初步空氣流通專家評估，該評估建議採取多項緩解措施(例如調整建築物座向及闢設建築物間距)，以減輕發展項目對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。規劃大綱須訂明採取設計措施及進行空氣流通評估的規定，以便當局因應情況予以落實執行。

9.2.9 明華大廈以西的「住宅(甲類)7」用地佔地約 0.15 公頃，擬作私人房屋發展。在此地帶進行發展，最高地積比率限制載於上文第 9.2.3 段，而最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

- 9.2.10 在指定為「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」地帶的土地範圍內計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- 9.2.11 在指定為「住宅(甲類)5」地帶的土地範圍內計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公眾停車場，則可免計算在內，以便提供公眾停車場。
- 9.2.12 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」地帶的地積比率／總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 9.2.13 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率／最大總樓面面積(「住宅(甲類)1」地帶除外)可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。

9.3 政府、機構或社區：總面積 16.07 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 9.3.2 此地帶的用地用於提供政府及社區設施，例如警署、診療所、魚市場、公廁、公眾浴室、垃圾收集站、學校及巴士總站。廟宇、教堂、電力支站、電話機樓等用途亦在此地帶內。
- 9.3.3 「政府、機構或社區」地帶的發展和重建項目的建築物高度限制為該圖所訂高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.3.4 位於筲箕灣道 456 號的一塊用地指定為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度限制為 11 層，以便重建救世軍筲箕灣展能中心、嚴重弱智人士宿舍，以及家庭及兒童發展中心。此外，該用地須提供不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

9.4 休憩用地：總面積 9.89 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 9.4.2 現有休憩用地大部分是小型休憩處，平均分布於該區內，徒步可達。愛秩序灣遊樂場、愛秩序灣海濱花園、巴色道遊樂場和工廠街遊樂場均設有動態康樂設施。在海濱地區的休憩用地則包括有愛秩序灣公園、愛秩序灣海濱花園和東區文化廣場。

9.5 其他指定用途：總面積 44.15 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，是作所註明的特定發展及／或用途。在此地帶內，有兩塊註明為「綜合康樂發展區」的用地，總面積約 39.9 公頃，涵蓋鯉魚門公園和香港抗戰及海防博物館，以提供康樂文娛及度假營設施。由於這些用地位處前鯉魚門軍營的歷史遺址，任何現存歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改(經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城規會申請規劃許可。此外，任何可能影響遺址或其建築物的發展或重建，應先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。此地帶的最高建築物高度限制為三層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.5.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地，約為 1.18 公頃。此地帶的規劃意向，主要是進行一般商貿用途。在這個地帶新發展的「商貿」樓宇內，資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途是經常准許的。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇及工業－辦公樓宇內，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作非污染商貿用途之前，在阿公岩工業區同一工業樓宇或工業－辦公樓宇內，必須確保各種用途得以相容。位於阿公岩村道 3 號及 5 號的用地則劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以配合分別興建的癌症和放射治療的專科私家醫院，以及提供設有住院和門診服務的私家醫院。為配合醫院發展，在這些土地上把現有建築物整幢改裝作醫院用途，是經常准許的；但在這些土地上興建其他醫院發展則須根據條例第 16 條向城規會申請許可。此地帶的發展應參照有關的城規會規劃指引。

為保存位於阿公岩工業區後面前鯉魚門軍營的觀景視線，在此地帶內任何發展的建築物高度，最高不得超過主水平基準上 80 米，或超過現有建築物的高度；兩者中以數目較大者為準。在此地帶內進行發展，最高非住用地積比率限定為 12 倍。遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。

- 9.5.3 此地帶內的其他用地，還包括阿公岩區的倉庫、污水隔篩廠和造船／修船廠、位於西灣河太安街的住宅用途和商業及社區設施綜合發展，以及港島東區走廊下面的電車廠。這些用地的建築物高度和總樓面面積(如適用)限制為該圖所訂的限制，及／或《註釋》的「備註」訂明的限制。

9.6 綠化地帶：總面積 45.87 公頃

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。劃為「綠化地帶」的地點一般是形成筲箕灣區翠綠背景的林木茂盛山坡。當局也在適當地點提供靜態康樂設施，例如步行徑及休憩處等。按照一般推定，此地帶內是不宜進行發展的，務求保育該處的自然環境。「綠化地帶」包括地勢陡峭或地形崎嶇的地區，因此不宜進行發展。

9.7 郊野公園：總面積 5.88 公頃

郊野公園指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。設立此地帶的主要目的，是保育該處的自然環境，以及在適當地點提供康樂設施。此地帶的規劃和發展，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監依據《郊野公園條例》的規定所管轄的範圍，無須經城規會批准。此地帶包括大潭郊野公園延展至該區的部分。

9.8 略為放寬限制的條款

- 9.8.1 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。上文第 7.4 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

- 9.8.2 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積／建築物高度已經超過該圖上所顯示或該圖《註釋》所訂明的相

關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

- 9.8.3 就可略為放寬非建築用地限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬在該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的非建築用地限制。非建築用地限制不適用於地下發展項目。在不妨礙落實劃定非建築用地以改善空氣流通的意圖的前提下，在該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的非建築用地範圍內，美化環境設施、設計上具有高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人道的小型構築物或可獲准設置。

10. 交通

10.1 道路

- 10.1.1 筲箕灣道、柴灣道和港島東區走廊是連接筲箕灣與港島其他地區的主要道路。
- 10.1.2 當局已於太安街、望隆街和阿公岩村道鋪築了連接路，以配合愛秩序灣填海區的發展。

10.2 公共交通

- 10.2.1 香港鐵路、巴士、電車、公共小型巴士、的士等不同類型的公共交通工具均行走該區。愛秩序街和南安街交界處設有一個巴士總站，在耀東邨內亦已增設一個巴士總站。
- 10.2.2 該區設有兩個香港鐵路車站，即西灣河和筲箕灣站，方便公眾往來其他地區。這兩個車站與該區大部分地方相距甚近，徒步可達。

11. 公用設施

該區有充足的供水、電力、煤氣、電話服務及渠務等公用設施。筲箕灣基本污水處理廠位於阿公岩。經基本處理的污水會通過深層隧道輸送系統輸送到昂船洲污水處理廠，以便進行化學輔助一級污水處理，然後才經海底渠口排放到西部海港。隔濾廠以西預留了一塊用地作擴建之用。

12. 文化遺產

- 12.1 在該區範圍內，現時有三座法定古蹟，即鯉魚門舊鯉魚門軍營第七座、鯉魚門舊鯉魚門軍營第十座及鯉魚門舊鯉魚門軍營第二十五座。區內有多幢已評級歷史建築，即鯉魚門舊鯉魚門軍營第十八座(一級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第二十座(一級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第二十一座(一級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第三十座(一級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第三十一座(一級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第三十二座(一級歷史建築)，鯉魚門舊鯉魚門軍營第三座(二級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第五座(二級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第十七座(二級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第三十三座(二級歷史建築)、鯉魚門舊鯉魚門軍營第三十四座(二級歷史建築)、筲箕灣東大街 53 號天后古廟(二級歷史建築)、柴灣道 18 號慈幼會修院主樓(二級歷史建築)、柴灣道 18 號慈幼會修院房舍(二級歷史建築)、金華街城隍廟(三級歷史建築)及譚公廟道譚公仙聖廟(三級歷史建築)。
- 12.2 舊鯉魚門軍營(包括西灣炮台)、阿公岩村石屋、巴色道 4 號香港崇真會筲箕灣堂及富斗屈村極樂洞為尚待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的新項目。已獲古諮會評級的法定古蹟、歷史建築及文物地點、尚待評級的新項目、由發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點，以及具考古研究價值地點的名單，均在古蹟辦網頁 <https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/index.html> 公布。上述名單將不時更新。
- 12.3 任何工程、發展、重建計劃或改劃用途地帶的建議，如可能影響上述法定古蹟、暫定古蹟、已獲古諮會評級的歷史建築及文物地點、尚待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值的地點或任何其他已確定具文物價值的建築／構築物(不論地面或地下)及上述項目的周邊環境，須先諮詢古蹟辦。

13. 規劃的實施

- 13.1 愛秩序灣填海工程已於一九九九年年初完成。此外，該區的房屋發展計劃，以及計劃闢設的政府、機構和社區設施及休憩用地已完成。
- 13.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變和任何其他發展／重建計劃都必須是該圖所經常准許的，或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有

用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶的規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 13.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則為依據。地政總署負責批地事宜；土木工程拓展署聯同當事部門及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢東區區議會的意見。
- 13.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放於規劃署，以供公眾查閱。而城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會網頁下載，也可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二五年五月