



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CIR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上以米計)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
NON-BUILDING AREA	NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	5.26	1.90	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	4.46	1.61	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	19.25	6.95	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	31.97	11.55	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	15.11	5.46	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.80	0.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.43	0.16	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	27.41	9.90	政府、機構或社區
OPEN SPACE	34.99	12.64	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	4.33	1.56	其他指定用途
GREEN BELT	87.88	31.74	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	44.98	16.24	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	276.87	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/H 8 / 2 6 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H8/26

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C1	修訂項目 C 1 項
AMENDMENT ITEM C2	修訂項目 C 2 項
AMENDMENT ITEM C3	修訂項目 C 3 項
AMENDMENT ITEM C4	修訂項目 C 4 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2023年3月24日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/H8/26 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H8/26 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
24 MARCH 2023

C. K. YIP
C. K. YIP
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD
葉子季
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的北角 (港島規劃區第8區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 8 - NORTH POINT - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5,000 比例尺
1:5,000
1:5,000

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H8/27

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26
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 - 修訂位於渣華道 210 號一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制，由 8 層修訂為主水平基準上 110 米。
- B 項 - 將京華道一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶及於圖則上訂明支區，並訂定建築物高度限制和劃設非建築用地。
- C1 項 - 將油街的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶，並訂定建築物高度限制。
- C2 項 - 將油街休憩處和油街藝術空間的休憩用地由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- C3 項 - 將城市花園道盡頭的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- C4 項 - 將油街藝術空間以北及城市花園路盡頭以南的兩幅用地顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定建築物高度限制。

根據《鐵路條例》(第 519 章)批准並已竣工的香港鐵路(東鐵綫)(前稱沙田至中環綫)，以及根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)批准並已竣工的中環灣仔繞道須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准，並在圖則上顯示，以供參考之用。

已更新的擬議北港島綫鐵路專用範圍，在圖則上標示，以供參考之用。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區的發展限制和可略為放寬該等限制的條款。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中，加入略為放寬非建築用地限制的條款。

- (c) 刪除「綜合發展區」及「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》和「備註」。
- (d) 加入「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶，並納入新的「土地用途表」及「備註」，並納入發展限制和可略為放寬該等限制的條款。
- (e) 刪除「商業」及「商業／住宅」地帶的第一欄用途內的「街市」或「街市(未另有列明者)」。
- (f) 刪除「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」、「住宅(乙類)」及「住宅(戊類)」地帶的第二欄用途內的「街市」。
- (g) 把「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2023年3月24日

申述人名單

List of Representers

意見編號 Comment No.	提意見人名稱 Name of ‘Commenter’
TPB/R/S/H8/27-R1	William Brett Hilliard
TPB/R/S/H8/27-R2	Chandra Jiffriy
TPB/R/S/H8/27-R3	Leung Jackie
TPB/R/S/H8/27-R4	Chan Sin Yi Smy
TPB/R/S/H8/27-R5	Phillip Paul Chin
TPB/R/S/H8/27-R6	Lincoln Venancio
TPB/R/S/H8/27-R7	Leung Alan Siu Lun
TPB/R/S/H8/27-R8	Chan Tsz Wai Joyce
TPB/R/S/H8/27-R9	Terese Choi
TPB/R/S/H8/27-R10	Jessica Richmond
TPB/R/S/H8/27-R11	Eric William Farmer
TPB/R/S/H8/27-R12	David James Wong
TPB/R/S/H8/27-R13	Lau, Kevin Chung Hang
TPB/R/S/H8/27-R14	Wong Chun Tat
TPB/R/S/H8/27-R15	Sylvain Ruel
TPB/R/S/H8/27-R16	Angela Heng Miang Hoon
TPB/R/S/H8/27-R17	Marco Jorge
TPB/R/S/H8/27-R18	Karlson Wong
TPB/R/S/H8/27-R19	Wei Chi Edlyn Cheng
TPB/R/S/H8/27-R20	Stephen Scott Birkett
TPB/R/S/H8/27-R21	Chiu Yue Sing Malcolm
TPB/R/S/H8/27-R22	Karen Lo
TPB/R/S/H8/27-R23	Au Yuen Lap Tony
TPB/R/S/H8/27-R24	Pui Ting Lian Tsang
TPB/R/S/H8/27-R25	Nelson Yau Sang Lung
TPB/R/S/H8/27-R26	Lau Shuk Yu
TPB/R/S/H8/27-R27	Wommelsdorff Yeung Hiu Fun Chris
TPB/R/S/H8/27-R28	Yum Mei Fun
TPB/R/S/H8/27-R29	Yip Hang Wai
TPB/R/S/H8/27-R30	Yong Hah Pik

意見編號 Comment No.	提意見人名稱 Name of ‘Commenter’
TPB/R/S/H8/27-R31	Ma Wai Ngor
TPB/R/S/H8/27-R32	Lee Wun
TPB/R/S/H8/27-R33	Chu Kit Lai Noel
TPB/R/S/H8/27-R34	Mary Mulvihill

提意見人名單

List of Commenters

意見編號 Comment No.	提意見人名稱 Name of ‘Commenter’
TPB/R/S/H8/27-C1	Karen Kwok
TPB/R/S/H8/27-C2	Island Evangelical Community Church
TPB/R/S/H8/27-C3	Mary Mulvihill

~~[The Chairman thanked Ms Jessica Y.C. Ho, STP/TWK, and Mr Ringe Y.W. Young, TP/TWK, for their attendance to answer Members' enquiries. They left the meeting at this point.]~~

Hong Kong District

Agenda Item 6

Section 16 Application

[Open Meeting]

Proposed Amendments to the Approved North Point Outline Zoning Plan No. S/H8/26
(MPC Paper No. 1/23)

17. The Secretary reported that the proposed amendments involved revision of building height restriction (BHR) of a site at 210 Java Road to facilitate the redevelopment of an existing social services building and rezoning of two sites at King Wah Road and Oil Street to reflect the as-built developments under CK Asset Holdings Limited (CKAHL). The following Members have declared interests on the item:

Ms Trevina C.W. Kung - her spouse being an employee of CKAHL;
(as Assistant Director
(Regional 1), Lands
Department)

Mr Ricky W.Y. Yu - co-owning with spouse a property in North Point, and he being the Director and Chief Executive Officer of Light Be which rented a residential unit in North Point; and

Ms. Bernadette W.S. Tsui - co-owning with spouse a property in North Point and her spouse being a director of a company which owned a property in North Point.

18. The Committee noted that Mr Ricky W.Y. Yu had tendered an apology for not being able to attend the meeting. As the proposed amendments to the outline zoning plan (OZP) in relation to the King Wah Road and Oil Street sites were only to reflect the as-built developments, the interests of Ms Trevina C.W. Kung would only needed to be recorded and she could stay in the meeting. As the property co-owned by Ms. Bernadette W.S. Tsui and the property owned by her spouse's company had no direct view of the amendment sites, the Committee agreed that she could stay in the meeting.

Presentation and Question Sessions

19. The following representatives from PlanD were invited to the meeting at this point:

PlanD

Mr Mann M.H. Chow - District Planning Officer/Hong Kong (DPO/HK)

Mr K.T. Ng - Senior Town Planner/Hong Kong (STP/HK)

20. With the aid of a PowerPoint presentation, Mr K.T. Ng, STP/HK, briefed Members on the background of the proposed amendments to the OZP, technical considerations, consultation conducted and departmental comments as detailed in the Paper. The proposed amendments were as follows:

- (a) Amendment Item A - revision of the BHR for a "Government, Institution or Community" ("G/IC") site at 210 Java Road from 8 storeys to 110mPD, to facilitate the redevelopment of an existing social services building;
- (b) Amendment Item B - rezoning a site at King Wah Road from "Comprehensive Development Area(1)" ("CDA(1)") to "Commercial (2)" with stipulation of BHRs of 110mPD and 165mPD and designation of non-building areas along the northern and western boundary of the amendment site, to reflect the completed developments;

- (c) Amendment Item C1 - rezoning a site at Oil Street from “CDA” to “Other Specified Uses” annotated “Commercial and Residential Development” with stipulation of BHRs of 110mPD and 100mPD, to reflect the completed developments; and
- (d) Amendment Items C2 to C4 - rezoning of four pieces of land from “CDA”, “G/IC”, and area shown as ‘Road’ to “Open Space”, “G/IC” and area shown as ‘Road’ to reflect the existing uses of the Oil Street Sitting-out Area, the Oil Street Art Space, and the existing cul-de-sac at the end of City Garden Road.

[Mr Franklin Yu joined the meeting during the presentation session.]

21. As the presentation by PlanD’s representative had been completed, the Chairman invited questions from Members.

22. Some Members raised the following questions:

- (a) the open space provision in the North Point planning area; and
- (b) the development programmes for the proposed social services building under Amendment Item A and the Home Ownership Scheme (HOS) development to the immediate east.

23. In response, Mr Mann M.H. Chow, DPO/HK, made the following main points:

- (a) the overall provision of existing and planned open space including the planned East Coast Park Precinct within the planning area was generally adequate; and
- (b) the HOS development (i.e. Kei Wah Court) and the proposed social services building under Amendment Item A were targeted for completion by 2024 and 2026 respectively.

24. Referring to the aerial photo (Plan 3a of the Paper), a Member enquired whether there was building/structure on the Amendment Item C3 site. In response, Mr Mann M.H. Chow, DPO/HK, said the concerned area was an existing cul-de-sac at the end of the City Garden Road and there was no building/structure thereat.

25. The Chairman recapitulated that Amendment Item A was to facilitate a privately initiated redevelopment proposal for a new social services building. The redevelopment proposal was in line with the government policy of “single site, multiple use” and supported by relevant bureaux. The remaining items were mainly to reflect completed developments and as-built conditions and to rationalise the zoning boundaries.

26. After deliberation, the Committee decided to :

- “(a) agree to the proposed amendments to the approved North Point Outline Zoning Plan (OZP) No. S/H8/26 as shown on the draft North Point OZP No. S/H8/26A at Attachment II of the Paper (to be renumbered as S/H8/27 upon exhibition) and its Notes at Attachment III of the Paper are suitable for exhibition for public inspection under section 5 of the Town Planning Ordinance; and
- (b) adopt the revised Explanatory Statement (ES) at Attachment IV of the Paper for the draft North Point OZP No. S/H8/26A (to be renumbered as S/H8/27 upon exhibition) as an expression of the planning intentions and objectives of the Board for various land use zonings of the OZP; and the revised ES will be published together with the OZP.”

27. Members noted that, as a general practice, the Secretariat of the Board would undertake detailed checking and refinement of the draft OZP including the Notes and ES, if appropriate, before their publication under the Town Planning Ordinance. Any major revision would be submitted for the Board’s consideration.

[The Chairman thanked Mr Mann M.H. Chow, DPO/HK, and Mr K.T. Ng, STP/HK, for their attendance to answer Members’ enquiries. They left the meeting at this point.]

北角的主要政府、機構或社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	15.42 公頃	22.50 公頃	25.97 公頃	+10.55 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	15.42 公頃	10.44 公頃	11.43 公頃	-3.99 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	2	1	1	-1
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	0	1	1	+1
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	0	1	1	+1
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	0	1	1	+1

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	3	3	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區 圖書館 ^π (按地區估算)	0	2	2	+2
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室 [#]	39個 課室	174個 課室	174個 課室	+135個 課室
小學	每25.5名 6至11歲兒童 設1個全日制 課室 [#] (由教育局按地 區／學校網 估算)	154個 課室	233個 課室	233個 課室	+79個 課室
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 全港估算)	151個 課室	329個 課室	329個 課室	+178個 課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
醫院	每1 000人 設5.5張病床 (由醫院管理局 按區域／聯網 估算)	948張 病床	0張病床	0張病床	-948張 病床^
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	1	1	1	0
幼兒中心	每25 000人 設100個資助名 額# (由社會福利署 按社區估算)	616個 名額	750個 名額	750個 名額	+134個 名額@ (由社會福利署 按較大的範圍 估算所訂的 長遠目標@)
綜合青少年服 務中心	每12 000名 6至24歲的人士 設1間# (由社會福利署 按社區估算)	1	3	4	+3
綜合家庭服務 中心	每100 000至 150 000人 設1間# (由社會福利署 按服務範圍 估算)	1	3	5	+4

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約 170 000人或以上的新發展區 設1間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	1	1	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為 15 000至 20 000人的 新建和重建的 住宅區(包括公營及私營房屋) 設1間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	3	3	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名 65歲或以上的 長者設17.2個 資助服務名額** (由社會福利署按地區估算)	858個 名額	360個 名額	360個 名額	-498個 名額 [@] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [@])
安老院舍	每1 000名 65歲或以上的 長者設21.3個 資助床位 [#] (由社會福利署按聯網估算)	1 063個 床位	238個 床位	238個 床位	-825個 床位 [@] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [@])

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名 0至6歲幼童設 23個資助名額 [#] (由社會福利署 按地區估算)	61個 名額	105個 名額	135個 名額	+74個 名額 [@] (由社會福利署 按較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [@])
日間康復服務	每10 000名 15歲或以上 人士設23個 資助名額 [#] (由社會福利署 按地區估算)	279個 名額	0個 名額	0個 名額	-279個 名額 [@] (由社會福利署 按較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [@])
院舍照顧服務	每10 000名 15歲或以上 人士設36個 資助名額 [#] (由社會福利署 按聯網估算)	437個 名額	0個 名額	0個 名額	-437個 名額 [@] (由社會福利署 按較大的範圍 估算所訂的 長遠目標 [@])
日間社區康復 中心	每420 000人 設1間 [#] (由社會福利署 按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區 支援中心	每280 000人 設1間 [#] (由社會福利署 按地區估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0

註：

規劃居住人口約為 172 400 人(不包括流動人口在內的規劃人口約為 154 200 人)。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫院管理局根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。該區醫院病床的短缺可由周邊地區(特別是柴灣區)剩餘的醫院病床彌補。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

π 小型圖書館亦計算在內，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

2023 年 3 月