

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10931 號
考慮日期：2023 年 10 月 20 日

《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》

考慮申述編號 TPB/R/S/H8/27-R1 至 R34
及意見編號 TPB/R/S/H8/27-C1 至 C3

《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》

考慮申述編號 **TPB/R/S/H8/27-R1 至 R34**
和意見編號 TPB/R/S/H8/27-C1 至 C3

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H8/27-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H8/27-)
<u>項目 A</u> 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。 <u>項目 B</u> 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，並訂明支區、訂定建築物高度限制和劃設非建築用地。 <u>項目 C1</u> 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。 <u>項目 C2</u> 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。	總數：34 <u>支持項目 A(33)</u> R1 至 R33：個別人士 <u>反對項目 A、C2，並就項目 B、C1、C3 及 C4 提出意見(1)</u> R34：個別人士	總數：3 <u>支持項目 A(1)</u> C1：個別人士 <u>就 R34 提出意見(1)</u> C2：Island Evangelical Community Church <u>就項目 A 提出意見(1)</u> C3：個別人士(R34)

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H8/27-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H8/27-)
項目 C3 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。		
項目 C4 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。		

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H8_27.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2023 年 3 月 24 日，《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)¹第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 34 份申述。2023 年 6 月 9 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期結束後，城規會收到 3 份就申述提出的意見。

¹ 原有條例指在2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

- 1.3 2023 年 9 月 7 日，城規會同意把有關分區計劃大綱圖的所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據原有條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議²。

2. 背景

項目 A—重建位於渣華道 210 號的現有社會服務大樓，以增加及改善為社區提供的社會服務(約 954 平方米)

- 2.1 有關用地現時為北角街坊服務中心，建築物樓高 7 層，為區內市民提供多種社會服務，包括舉辦婦女福利活動及學生課後補習課程。
- 2.2 該幢現有社會服務大樓的樓齡接近 50 年，不足以應付北角區內對社會服務設施與日俱增的需求。2021 年 9 月，Island Evangelical Community Church(下稱「IECC」)提交建議書及技術評估，提出把現有大樓重建為高層的社會服務大樓，以增加及改善為社區提供的社會服務，同時把現址位於渣華道 633 號的 IECC 遷往有關用地。勞工及福利局(下稱「勞福局」)和民政及青年事務局(下稱「民青局」)原則上支持有關建議。為促使這棟位於「政府、機構或社區」地帶的現有社會服務大樓的重建，有關用地的建築物高度限制已由 8 層修訂為主水平基準上 110 米(圖 H-1 至 H-2)。重建項目所提供的社區服務將由非政府機構負責營運，包括北角區街坊福利事務促進會、香港東區婦女福利會及 IECC。

項目 B 及 C1 至 C4—反映京華道和油街已落成的發展項目(約 2.19 公頃)

- 2.3 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2011 年至 2021 年期間檢討「綜合發展區」用地時同意將把京華道和油街的 3 個劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶的已落成商業及綜合發展項目(即京華道 18 號、港島海逸君

² 根據現行《城市規劃條例》(條例)第 29(1)及 29(3)條，原有條例第 6 及 6A 至 6H 條適用於草圖。

綽酒店及維港頌)改劃為合適的用途地帶並訂明合適的發展限制，以反映用地已發展的狀況，詳情載於下文第 4.1.3 至 4.1.5 段(圖 H-1 至 H-3)。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

2.4 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，並藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

就分區計劃大綱圖作出的修訂

2.5 2023 年 3 月 3 日，城規會轄下小組委員會同意對《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26》作出的修訂適宜根據原有條例第 5 條展示。相關的小組委員會文件第 1/23 號載於城規會網站³及存放於秘書處供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 IV。《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》其後於 2023 年 3 月 24 日刊憲。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 在把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，IECC 於 2022 年 5 月 24 日就擬於渣華道重建社會服務大樓一事(項目 A)諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。有關的重建建議獲規劃工程及房屋事務委員會支持，他們認為無須動用政府資源便能在北角興建一幢社會服務大樓，令東區居民受惠。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，城規會邀請東區區議員就有關修訂項目向城規會秘書提交書面意見。城規會並無收到東區區議員所提出的申述或意見。

³ 小組委員會文件第1/23號及其附件載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/714_mpc_agenda.html

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區

項目 A 的申述用地

4.1.1 項目 A 的申述用地(約 954 平方米)劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米以利使用地上現有社會服務大樓的重建(圖 H-2 至 H-2b)。有關用地位於混合用途的地區。在用地以北渣華道的對面是綜合住宅、商業、公眾休憩用地、政府、機構及社區設施、公共旅遊車停車場及公共交通總站發展(海璇)。海璇位於「綜合發展區(3)」地帶，建築物高度介乎主水平基準上 66.4 米至主水平基準上 79.8 米之間。用地以東是施工中的居者有其屋計劃發展項目(下稱「居屋」)驥華苑(劃為住宅(甲類)」地帶)，建築物高度為主水平基準上 110 米。東面較遠處為海關總部大樓(劃為「政府、機構或社區」地帶)，建築物高度為主水平基準上約 138.6 米。南面範圍屬政府、機構及社區用途，包括啟基學校(港島)及馬寶道電話機房，兩項設施的建築物高度分別為主水平基準上 23.5 米及主水平基準上 30.8 米；該範圍亦建有北角工業大廈(劃為「住宅(戊類)」地帶)，建築物高度為主水平基準上 80.5 米。用地西面有多項住宅發展項目，包括嘉富大廈、僑華大廈、康樂大廈和港濤軒，建築物高度介乎主水平基準上 36.4 米至主水平基準上 153.9 米之間。

4.1.2 根據 IECC 提供的資料，重建項目將提供不同類型的社會服務設施，包括綜合青少年服務、綜合家庭服務、北角區街坊福利服務、護理照顧者支援服務、少數族裔支援服務等。除上述的社會服務外，亦有一層會用作宗教會堂。擬議發展的初步發展計劃載於繪圖 H-1，主要發展參數如下：

發展參數	初步發展計劃*
地積比率	不超過 15 倍
總樓面面積	不超過 14 493 平方米

建築物高度	不超過主水平基準上 110 米(主天台高度)
層數	20 層(不包括 1 層地庫)
泊車位數量	6 個私家車泊車位(包括 1 個傷殘人士而設的無障礙泊車位)
上落客貨車位	1 個輕型貨車上落客貨車位

* 在詳細設計階段再作檢討

項目 B 的申述用地

- 4.1.3 項目 B 的申述用地(約 0.70 公頃)劃為「商業(2)」地帶，用地的支區(a)及支區(b)的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 110 米和主水平基準上 165 米，最大總樓面面積分別訂為 30 635 平方米和 41 341 平方米，以反映用地的現有用途。用地分別為辦公室樓宇(京華道 18 號)和酒店發展項目(港島海逸君綽酒店)。沿該用地的北面及西面界線分別劃設闊 15 米及 10 米的非建築用地以反映規劃大綱的要求。(圖 H-3 至 H-3b)。

項目 C1 至 C4 的申述用地

- 4.1.4 項目 C1 的申述用地(約 0.79 公頃)劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶，並訂明最大總樓面面積為 70 200 平方米(其中的酒店總樓面面積不得少於 30 000 平方米，而辦公室總樓面面積則不得超出 18 180 平方米)，以及用地東南部和西北部的建築物高度限制分別為主水平基準上 110 米和主水平基準上 100 米，藉以反映現有用途及已建成的狀況(綜合酒店、住宅及休憩用地發展)(圖 H-3、H-3a、H-3c 及 H-3d)。
- 4.1.5 項目 C2 的申述用地(約 0.63 公頃)劃為「休憩用地」地帶，以配合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)現有休憩用地發展和油街藝術空間⁴的撥地界線。項目 C3

⁴ 當中小部分範圍(約275平方米或相等於油街休憩處的7%範圍)指定作維港頌的緊急車輛通道(圖H-3)

的申述用地(約 0.04 公頃)劃為顯示為「道路」的地方，以反映該處現時用作公用道路。至於項目 C4 的申述用地(約 0.03 公頃)(毗鄰現時城市花園路尾的盡頭和位於油街藝術空間界線內的範圍)劃為「政府、機構或社區」地帶，以理順用途地帶界線，使之與城市花園路和油街藝術空間的界線吻合(圖 H-3、H-3a、H-3c 及 H-3d)。

4.2 規劃意向

與上述申述用地相關的各個地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 及 C4 的「政府、機構或社區」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(在適當情況下)鄰近地區居民的需要；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。
- (b) 項目 B 的「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- (c) 項目 C1 的「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶的規劃意向，主要是作高密度商業及住宅發展。
- (d) 項目 C2 的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在 34 份由個別人士提交的申述中，33 份(R1 至 R33)表示支持項目 A，而餘下的一份(R34)表示反對項目 A 及 C2，並就項目 B、C1、C3 及 C4 提出意見。

5.1.2 申述提出的主要理由及主要建議和規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A

主要的支持理由／意見		申述
(1)	擬議發展項目可為社區提供更多多元化的社會服務，而這些服務在北角／鰂魚涌地區需求甚殷或供應相對較少。	R1 至 R33
(2)	該用地的現有發展殘舊老化，應被取替。擬議發展項目可為該區注入新動力，並優化鄰近地方。	R1 至 R4、 R6 及 R15
(3)	項目倡議人 IECC 服務社區超過 20 載，而北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會在服務社羣方面具有深遠悠久的歷史。	R6 及 R13
(4)	該用地位置優越，交通方便，適合用作提供社會服務。	R7 及 R13
(5)	擬議發展項目將提供不同範疇的服務，為有不同需要的人士提供協助，團結當地社區。	R7 及 R16
(6)	擬議發展項目的高度與其東鄰的公營房屋的高度相若。	R10

回應
備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

主要理由／意見／建議		申述				
土地用途						
(1)	提供土地作宗教用途的說法欠缺理據支持。	R34				
(2)	考慮到該區的社區服務(包括社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務和院舍照顧服務)不足，把大量樓面面積用作宗教用途的做法不可接受。					
(3)	社區會堂(擬設於地庫)應設於指定作宗教用途的位置(擬設於 2 樓)。					
回應						
(a)	關於(1)及(2)： 目前在有關用地提供的社區服務和將來提供的加強服務撮述如下： <table><tr><td>目前提供並將予重置的服務</td><td>將予提供的新增服務</td></tr><tr><td> ● 社區會堂 ● 為長者及婦女提供的婦女福利活動／社區及康樂中心 ● 社區服務及學生服務中心 </td><td> ● 為弱勢社羣提供的社會服務 ● 綜合青少年服務 ● 綜合家庭服務 ● 宗教會堂 ● 護理照顧者發展及支援服務 ● 照顧者加油站—暫居照顧服務及資源中心 ● 為少數族裔人士提供的服務 </td></tr></table>		目前提供並將予重置的服務	將予提供的新增服務	● 社區會堂 ● 為長者及婦女提供的婦女福利活動／社區及康樂中心 ● 社區服務及學生服務中心	● 為弱勢社羣提供的社會服務 ● 綜合青少年服務 ● 綜合家庭服務 ● 宗教會堂 ● 護理照顧者發展及支援服務 ● 照顧者加油站—暫居照顧服務及資源中心 ● 為少數族裔人士提供的服務
目前提供並將予重置的服務	將予提供的新增服務					
● 社區會堂 ● 為長者及婦女提供的婦女福利活動／社區及康樂中心 ● 社區服務及學生服務中心	● 為弱勢社羣提供的社會服務 ● 綜合青少年服務 ● 綜合家庭服務 ● 宗教會堂 ● 護理照顧者發展及支援服務 ● 照顧者加油站—暫居照顧服務及資源中心 ● 為少數族裔人士提供的服務					

	申述用地 A 是為了促使一項私人提出的重建建議，在私人地段上興建一幢 20 層高(不包括地庫)的社會服務大樓，當中一層作宗教會堂用途。有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶，當中「社會福利設施」和「宗教機構」屬經常准許的用途。有關重建建議符合政府「一地多用」的政策，並可大幅增加多項社會服務設施的供應，惠及社會。有關用地的總樓面面積將由現時發展項目約 2 589 平方米大幅增加至擬議重建項目約 14 490 平方米，當中大部分總樓面面積將用作提供不同類型的社會服務。 關於擬闢設的一層宗教會堂，根據項目倡議人(即 IECC)的資料，該處將由 IECC 營運，除於星期日及特殊場合(例如聖誕節前夕)用作進行崇拜、宗教及其他活動外，宗教會堂亦會於星期一至星期六開放為可供公眾預約的場地，供北角區街坊福利事務促進會、香港東區婦女福利會和其他非政府機構合作夥伴舉行培訓和講座。此外，宗教會堂亦被視作政府、機構及社區設施，為社區提供服務，而有關設施亦獲民青局支持。 IECC、北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會在擬定擬議社區設施時，已充分徵詢社會福利署(下稱「社署」)的意見，其後亦獲得勞福局在政策上的支持。至於部分長者、幼兒護理、社區護理及康復服務／設施短缺的情況，為這些服務／設施所制定的標準屬於長期目標，而這些設施的實際供應則視乎社署因應情況對規劃及發展過程所作考慮而定。
(b)	關於(3)： 有關的建議用途已獲得勞福局和民青局支持。然而，擬議設施的確實位置則有待項目倡議人在設計時再作考慮，亦須視乎個別設施的運作需求／需要而定，而有關事項將於詳細設計階段進行檢視。

主要理由／意見／建議		申述
技術關注(交通、空氣流通及視覺)		
(4)	該處只會提供極少量泊車位，因此可能會導致該區出現更多違例泊車及交通擠塞的問題。	R34
(5)	把電照街遊樂場(該用地正在興建資助房屋驥華苑)遷往別處，以及在該用地進行重建，已對空氣流通造成嚴重負面影響。	
(6)	把建築物後移的建議，無法彌補興建體積更大的建築物所帶來的屏風效應及陰影影響，也無法彌補通風減弱、透進街道的自然光減少、失去天空景觀、交通量增加，以及毗連資助房屋的私隱等問題。	
回應		
(c)	關於(4)： 運輸署表示，有關用地的交通十分方便，附近一帶有各式各樣的公共交通服務。申請人所提交的交通影響評估報告預料，擬議重建項目的員工／訪客／教會教友在前往及離開該處時，大部分均會乘搭公共交通工具及步行，情況與前往及離開位於英皇道 633 號的現有 IECC 設施一樣。該評估亦參考了同類的政府、機構或社區設施所帶來的交通量，並證明擬議重建項目不會在交通方面對區內的道路網絡及渣華道沿途的行人路造成顯著的影響。 根據初步發展計劃，有關項目的地下將會提供 6 個私家車泊車位(包括一個為傷殘人士而設的無障礙泊車位)及一個輕型貨車上落客貨車位。運輸署對交通影響評估及建議的泊車位和上落客貨設施表示不反對。	

(d)	關於(5)： 至於空氣流通方面，項目倡議人已進行空氣流通評估(專家評估)，以評估有關用地的空氣流通表現，當中參考了擬議重建項目與現況相比的情況。由於有關用地並非坐落在已確定的通風廊上，該評估的結論是擬議重建項目不會對周邊地區的整體空氣流通表現造成顯著的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關項目預料不會對行人風環境造成顯著的負面影響。
(e)	關於(6)： 請參閱小組委員會文件第 1/23 號第 4.3 至 4.7 段有關技術評估的部分。概括而言，項目倡議人已進行各項技術評估(包括交通影響評估、視覺影響評估、空氣流通評估(專家評估))，並確定擬議發展不會在交通、視覺及空氣流通等方面造成無法克服的問題。項目倡議人表示，重建方案的初步發展計劃亦符合可持續建築設計指引(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(PNAP APP-152))的相關規定。所諮詢的相關政府決策局／部門(包括運輸署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對擬議重建項目沒有負面意見。 香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。

主要理由／意見／建議	申述
其他	
(7) 許多將會提供的服務都是由納稅人和公益金或馬會資助的。這其實是對宗教團體的補貼，因為資金是由他們管理發放。	R34

回應		
(f)	關於(7)： 如上所述，重建建議是由私人提出的，以在私人地段上興建一幢全新的社會服務大樓。項目倡議人表示，他們會出資進行該項目及承擔其重建費用。勞福局和民青局已各自就所負責的範疇，對初步發展計劃所建議的用途(包括多項社會福利設施及宗教會堂)表示支持。此外，社會福利設施日後的運作會按既定機制受有關當局監督。	

5.3.2 項目 C2

主要理由		申述
(1)	朝向油街的部分並非真正的休憩用地，僅為設有花圃的行人道，並指定作維港頌的緊急車輛通道。	R34
回應		
(a)	關於(1)： 項目 C2 的修訂是為了配合康文署現時轄下的休憩用地發展項目(即油街休憩處及「油街實現」)的撥地界線。雖然部分休憩用地(約 275 平方米或油街休憩處的 7%)是維港頌的緊急車輛通道，但該部分用地仍屬休憩用地發展項目不可或缺的組成部分並會開放予公眾享用(圖 H-3)，而有關部分只會在緊急情況下用作緊急車輛通道。 此外，政府將在「進一步發展東岸公園主題區公眾休憩用地」的發展計劃下改善現有的油街休憩處。2022 年 5 月，政府就改善現有油街休憩處的建議諮詢東區區議會及海濱事務委員會。由於有關建議可改善公眾享用休憩用地的體驗，以及提升其作為公眾休憩用地和緊急車輛通道的作用，故得到普遍支持。	

5.4 提出意見的申述

5.4.1 項目 B、C1、C3 及 C4

主要意見		申述
(1)	這些項目旨在反映現有發展項目，屬城規會內務管理工作。	R34
回應		
(a)	備悉有關意見。	

6. 對申述的意見

6.1 城規會收到 3 份對申述的意見，分別由 IECC(C2)及兩名個別人士(C1 及 C3)提交。C1 支持修訂項目 A；C2 對 R34 就修訂項目 A 提出的關注作出回應；C3(R34)則就修訂項目 A 提出進一步意見。載於意見內而以上申述未有提及的主要關注事項撮述如下：

6.1.1 項目 A

主要意見		意見
財務安排及土地分配		
(1)	IECC 會自資落實整個發展項目。IECC 將聯同現有承批人北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會成為日後私人協約批地的承批人之一。這三個團體日後將按比例分配所佔土地的份數，以反映各自在社會服務大樓內的營運規模及所提供的服務。	C2
技術方面的關注		
(2)	項目倡議人已進行多項技術評估，例如交通影響評估、空氣流通評估(專家評估)、視覺影響評估、排水影響評估及排污影響評估，以證明擬議發展項目不會在交通、視覺、空氣流通、基礎設施容量方面造成無法克服的	C2

	問題。相關政府部門並沒有就技術評估提出負面意見。	
其他關注		
(3)	社區內的現有服務使用者對於要接受特定宗教團體「幫助」有所保留，卻不懂得反對。	C3
回應		
(a)	備悉 C2 對 R34 的回應。	
(b)	關於(3)： 當局已妥為遵照法定及行政程序，就分區計劃大綱的修訂項目諮詢公眾。城規會於 2023 年 3 月 24 日根據原有條例第 5 條，展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》。IECC 曾於 2022 年 5 月 24 日就有關建議諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。有關的重建建議獲規劃工程及房屋事務委員會支持，因為他們認為無須動用政府資源，便能在北角興建一幢社會服務大樓，令東區居民受惠。 請參閱上文第 5.3.1(a)段的回應。此外，在「政府、機構或社區」地帶內，「宗教機構」屬於第一欄用途，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。	

7. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 民政及青年事務局局長
- (c) 勞工及福利局局長；
- (d) 教育局局長；
- (e) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (f) 地政總署港島東地政專員；

- (g) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組；
- (h) 建築署總建築師(管理統籌分處 2)；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署港島區總工程師；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (o) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 消防處處長；
- (u) 警務處處長；
- (v) 衛生署署長；
- (w) 社會福利署署長；
- (x) 漁農自然護理署署長；
- (y) 民政事務總署署長；
- (z) 民政事務總署東區民政事務專員；以及
- (aa) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R33** 表示支持的意見。

8.2 基於上文第 5 段的評估，規劃署不支持申述 **R34**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 考慮到該區的規劃情況，加上相關的技術評估已確定擬議發展不會在交通、視覺、空氣流通及環境等方面造成無法克服的影響，把有關用地的建築物高度限制由 8 層修訂為主水平基準上 110 米的做法屬恰當。擬議的重建項目將加強並增設多項政府、機構及社區設施，為社區提供服務，並獲得勞福局和民青局支持 (**R34**)。

項目 C2

- (b) 將有關用地由「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，以配合現有公眾休憩用地的撥地界線的做法屬恰當。項目 C2 目前有小部分範圍是緊急車輛通道，但該部分用地仍屬休憩用地發展項目不可或缺的組成部分並會開放予公眾享用(R34)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，請委員同意，整份分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a) 及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| 附件 I | 《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》(縮圖) |
| 附件 II | 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/27》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人和提意見人名單 |
| 附件 IV | 2023 年 3 月 24 日小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 V | 北角區主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應 |
| 繪圖 H-1 | 修訂項目 A 擬議社會服務大樓的概要剖視圖 |
| 圖 H-1 | 申述用地的位置圖 |
| 圖 H-2 至 H-2b | 項目 A 的平面圖、航攝照片及實地照片 |
| 圖 H-3 至 H-3d | 項目 B 至 C4 的平面圖、航攝照片及實地照片 |

規劃署

2023 年 10 月