

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10950 號  
供城市規劃委員會於 2024 年 1 月 19 日考慮

《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》

考慮申述編號 TPB/R/S/H9/19-R1 至 R4  
及意見編號 TPB/R/S/H9/19-C1 至 C6

《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》

考慮申述編號 TPB/R/S/H9/19-R1 至 R4

和意見編號 TPB/R/S/H9/19-C1 至 C6

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H9/19-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H9/19-)
<p><b>項目 A1</b> 把位於阿公岩村及毗鄰地區的一幅用地由「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 110 米。</p> <p><b>項目 A2</b> 把位於阿公岩村里的一幅用地由「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。</p> <p><b>項目 A3</b> 把玉皇寶殿及其擬議的擴展土地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。</p> <p><b>項目 B</b> 把明華大廈以北的一幅用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以</p>	<p>總數：4</p> <p><b>支持項目 A3(1)</b> R4：個別人士</p> <p><b>支持項目 B(1)</b> R1：香港房屋協會(下稱「房協」)，由城市規劃顧問有限公司代表</p> <p><b>支持項目 D(1)</b> R2：救世軍</p> <p><b>反對項目 A1、A2、B、C 及 D；以及反對就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)及(d)(1)</b> R4：個別人士</p> <p><b>反對項目 A2(1)</b> R3：地段擁有人</p>	<p>總數：6</p> <p><b>就項目 A1 提出意見(1)</b> C2：筲箕灣社區辦事處</p> <p><b>支持項目 C，並就 R4 提出意見(1)</b> C1：養和醫療集團有限公司，由城市規劃顧問有限公司代表</p> <p><b>就項目 A1 至 A3 提出意見(1)</b> C3 至 C6：個別人士，由 LCH Planning &amp; Development Consultants Limited 代表 (以聯署形式提交)</p>

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H9/19-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H9/19-)
<p>上 100 米。</p> <p><b>項目C</b> 把位於阿公岩村道 5 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 80 米。</p> <p><b>項目D</b> 把位於筲箕灣道 456 號的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為樓高 11 層。</p> <p><b>就圖則《註釋》作出的修訂項目</b></p> <p>(c) 在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶加入在計算地積比率／總樓面面積時有關豁免任何用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間的條文。</p> <p>(d) 在「住宅(甲類)5」地帶加入在計算地積比率時有關豁免任何用作公眾停車場的樓面空間的條文。</p>		

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。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 [https://www.tpb.gov.hk/tc/plan\\_making/S\\_H9\\_19.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H9_19.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 6 月 23 日，《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》(下稱「該圖」)(**附件 I**)根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例<sup>1</sup>」)第 5 條展示，以供公眾查閱。就分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載列於**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 4 份申述。2023 年 9 月 8 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到 6 份就申述提出的有效意見<sup>2</sup>。
- 1.3 2023 年 11 月 17 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，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**。申述用地於**圖 H-1**顯示。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<sup>3</sup>。

## 2. 背景

*項目 A1 — 位於阿公岩村的擬議公營房屋發展項目(約 2.59 公頃)*

- 2.1 根據近年數份施政報告所述，政府會以多管齊下的方式建立土地儲備，以滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快中短期房屋用地供應，政府其中一項工作是持續進行各種土地用途檢討，以尋找更合適的土地轉為住宅用途。當局在筲箕灣阿公岩村覓得一幅用地(下稱「阿公岩村用地」)，可供香港

---

<sup>1</sup> 原有條例指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

<sup>2</sup> 在為期 3 個星期的公眾查閱期內，城規會共收到 8 份意見。2023 年 11 月 17 日，城規會備悉有兩份意見沒有提供所需的個人資料／所需的個人資料不完整，並根據原有條例第 6A(2)條及第 6A(3)條視為不曾作出。

<sup>3</sup> 根據現行《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 29(1)及 29(3)條，原有條例第 6 及 6A 至 6H 條適用於分區計劃大綱草圖。

房屋委員會(下稱「房委會」)發展公營房屋(項目 A1)(圖 H-2)。

- 2.2 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)就阿公岩村用地所進行的工程可行性研究已確認，擬議的公營房屋發展項目在技術上可行。根據工程可行性研究所進行的技術評估顯示，在交通、視覺、空氣流通、景觀、環境及文化遺產，以及基礎設施承受力和土地要求方面均不會出現無法克服的問題。
- 2.3 為配合擬議的公營房屋發展項目，阿公岩村用地已由「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明適當的發展限制。

*項目 A2 — 反映在阿公岩村里所進行的擬議改善工程(909 平方米)*

- 2.4 目前，阿公岩村里是一條不合標準的地區幹路，闊約 4.5 米至 6.2 米(繪圖 H-1g)，通往民興工業大廈、玉皇寶殿和數幢不具名工業大廈(圖 H-2)。為配合公營房屋發展，須就有關通路進行改善工程。
- 2.5 由於該項公營房屋發展的東部和西部被斜坡分隔，因此建議為三幢住宅樓宇分開闢設車輛通道。當中兩條經東健道的車輛通道會通往第 1 和第 2 座，另外一條經將予擴闊的阿公岩村里的車輛通道則通往第 3 座(繪圖 H-1a)。此外，基於第 2A / 2B 座和第 2C 座擬議平台之間高度差異很大(繪圖 H-1c)，故建議另外闢設一條經將予擴闊的阿公岩村里的緊急車輛通道，通往第 2A 和第 2B 座(繪圖 H-1a)。
- 2.6 為該項公營房屋發展進行的擬議道路工程(繪圖 H-1f)，已於 2023 年 8 月根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登。阿公岩村里將予擴闊為符合最新標準闊 7.3 米的雙程分隔車路，路口處亦會擴闊至大約 12.6 米，以提供一條車輛通道通往位於擬議公營房屋發展項目東部的第 3 座，以及連接擬議的緊急車輛通道，以便通往位於擬議公營房屋發展項目西部的第 2A 和第 2B 座，並在路口處預留空間供緊急車輛掉頭之用。

2.7 因此，面積為 909 平方米的地方已由「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(圖 H-2)，以反映上述就阿公岩村里所進行的改善工程(項目 A2)。

*項目 A3—反映現時廟宇所在的地方及擬議的擴建範圍(64 平方米)*

2.8 建議在原址保留現時位於阿公岩村里的玉皇寶殿。現時廟宇所在的地方及擬進行擴建以安裝煙霧消滅設施的地方已由「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(圖 H-2)。

*項目 B—落實一宗已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/H9/6)。該宗申請涉及在山邊臺發展擬議的公營房屋(約 0.46 公頃)*

2.9 2022 年 5 月 6 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗由房協(R1)提交的第 12A 條申請。該宗申請涉及把位於山邊臺的前寮屋區由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(圖 H-3)，以興建擬議的公共租住房屋(下稱「租住公屋」)。為落實小組委員會的決定，當局已把用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明適當的發展限制和規定。

*項目 C—落實一宗已獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/H9/7)。該宗申請建議改裝位於阿公岩村道 5 號的整幢現有建築物作醫院用途(約 0.21 公頃)*

2.10 有關用地位於阿公岩村道 5 號，該處現時建有養和東區醫療中心—李樹芳樓，提供臨牀及門診服務，包括診斷、家庭醫學及基層醫療、健康檢查、老人科、臨床醫療心理學、營養部及足病診療。

2.11 2022 年 6 月 2 日，小組委員會局部同意這宗第 12A 條申請，把用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶(圖 H-4)，以便養和醫院把建築物改裝為醫院，提供門診及住院醫療服務，包括醫院及癌症護理支援服務，並設有最多 160 張病床。為落實

小組委員會所作的決定，當局已把用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並把改裝整幢現有建築物以作醫院用途列為第一欄用途(項目 C)。

項目 D — 重建位於筲箕灣道 456 號的救世軍筲箕灣社區展能服務中心(約 0.06 公頃)

- 2.12 有關用地現時建有救世軍筲箕灣社區展能服務中心(下稱「展能服務中心」)，樓高 3 層，設有日間活動中心，為中度至嚴重弱智人士提供生活技能及康復訓練(45 個名額)。救世軍希望擴展福利服務，以應付急劇增加的需求，並已申請透過私人土地作福利用途特別計劃<sup>4</sup>，重建展能服務中心。有關的重建項目已獲勞工及福利局(下稱「勞福局」)／社會福利署(下稱「社署」)支持。救世軍建議重建展能服務中心，並擴大用地面積，以便把毗連的休憩處納入重建範圍。有關的休憩處會在同區原址重置，並交由救世軍管理，在合理時段內開放給市民使用。根據救世軍提交的初步計劃(繪圖 H-4 a 至 H-4 c)，擬議建築物包括日間活動中心、宿舍，以及家庭及兒童發展中心。
- 2.13 當局已進行多項技術評估，確定擬議重建項目不會在交通、視覺、景觀、空氣流通、環境及基礎設施承受力方面造成無法克服的問題。
- 2.14 為促成展能服務中心的重建計劃，當局已把用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(圖 H-5)，並訂明適當的發展限制和規定。

---

<sup>4</sup> 行政長官在《2013 年施政報告》中宣布，政府會更靈活運用獎券基金和更妥善利用非政府機構擁有的土地，通過重建或擴建，提供多元化的津助和自負盈虧設施。勞福局／社署隨後於 2013 年 9 月推出私人土地作福利用途特別計劃，目的是透過在其所擁有的用地上進行擴建、重建或新發展，增加社會福利服務設施(尤其是涉及安老及康復服務)的供應。

### 修訂分區計劃大綱圖的《註釋》

2.15 分區計劃大綱圖的《註釋》已就上述修訂項目作出相應修訂，當局並藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》加入其他技術修訂，以反映《法定圖則註釋總表》的最新修訂。

2.16 2023年6月9日，小組委員會同意，上述對《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》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6/23號載於城規會網站<sup>5</sup>及存放於城規會秘書處供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 IV。《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》其後於2023年6月23日刊憲。

## 3. 地區諮詢

### 把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

#### 項目 A1 至 A3

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，規劃署、房屋署、地政總署聯同土拓署於2023年4月25日就分區計劃大綱圖的擬議修訂、有關的公營房屋發展項目及相關基建工程，諮詢當時的東區區議會轄下規劃工程及房屋事務委員會(下稱「委員會」)。該委員會普遍支持就分區計劃大綱圖的擬議修訂和擬議公營房屋發展項目。所收到的看法和意見已納入小組委員會文件第6/23號。

3.2 2023年5月8日，阿公岩村及不具名工業大廈的受影響村民／業主／佔用人，以及民興工業大廈的受影響業主／佔用人獲邀到一間會堂出席由土拓署、地政總署、規劃署和房屋署聯合舉辦的簡介會，聽取概略發展建議、發展時間表和補償及安置安排。出席者所關注和查詢的問題，主要與補償及安置事宜有關。

---

<sup>5</sup> 小組委員會文件第6/23號及其附件載於城規會網站：  
[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/720\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/720_mpc_agenda.html)

### 項目 B 及 C

- 3.3 當局在處理兩宗分別與項目 B 和項目 C 有關的第 12A 條申請時，已根據原有條例的規定公布有關申請，以徵詢公眾意見。小組委員會分別於 2022 年 5 月 6 日和 2022 年 6 月 2 日考慮該兩宗申請，並已相應考慮所收到的公眾意見。

### 項目 D

- 3.4 2022 年 7 月 26 日，社署和救世軍就重建救世軍筲箕灣社區展能服務中心(項目 D)諮詢規劃工程及房屋事務委員會。委員會的委員普遍支持重建建議。

### 分區計劃大綱草圖在憲報公布後的諮詢

- 3.5 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，東區區議員獲邀就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的申述或意見。

## 4. 申述用地及其周邊地方

### 4.1 申述用地及其周邊地方

#### **項目 A1、A2 及 A3 的申述用地 (圖 H-2 至 H-2d)**

- 4.1.1 項目 A1 的申述用地 (即阿公岩村用地)(約 2.59 公頃)，劃為「住宅(甲類)6」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米。阿公岩村用地的東部和北部現為阿公岩村的村屋和寮屋，以及建於 1961 年的不具名工業大廈，建築物高度分別為兩層和七層。該村西部目前為土拓署臨時工地，而南部及東南部則主要是長滿植物的斜坡。
- 4.1.2 阿公岩村用地位於一個工商業、住宅、社區和康樂用途混雜的地區。用地北面為商業發展項目，包括東旺中心和恆通資源中心；工業發展項目包括民興工業大廈；醫療中心／已規劃興建的醫院：養和東區醫療中心-李樹芳樓(項目 C 所涉建築物)及曹延榮院、公廁及巴

色道遊樂場。用地西面是兩間小學和私人住宅發展項目羣，南面則為陡斜的上坡地帶，有人造和天然斜坡，南面更遠處是鯉魚門公園及度假村(前鯉魚門軍營)。用地東面和東面更遠處分別為東區走廊和香港海防博物館。雖然在分區計劃大綱圖範圍內，筲箕灣地區的地形在南面和東面外圍會再向上坡升高，但「住宅(甲類)」地帶範圍內的建築物高度限制均介乎主水平基準上 100 米(愛秩序灣填海區及市中心區)至主水平基準上 190 米(柏架山山麓附近的南面周邊地區)。

4.1.3 項目 A1 申述用地擬議公營房屋發展項目的示意設計圖及截視圖載於繪圖 H-1a 至 H-1d。該項發展計劃會在詳細設計階段加以調整。擬議發展的主要發展參數撮述如下：

土地用途地帶面積	約 2.59 公頃 <sup>(i)</sup>
地盤淨面積 <sup>(ii)</sup>	約 1.44 公頃
最大總樓面面積	不多於 85 800 平方米
地積比率 <sup>(iii)</sup>	約 6 倍
建築物高度	不多於主水平基準上 110 米 <sup>(iv)</sup>
樓層數目	— 3 層平台之上設 27 個住宅樓層(第一期) — 4 層平台之上設 19 至 24 個住宅樓層(第二期)
住宅樓宇數目	7 幢
單位數目	約 1 500 個
人口 <sup>(v)</sup>	約 4 050 人
鄰舍休憩用地及康樂設施	按照《香港規劃標準與準則》，提供每人一平方米的鄰舍休憩用地(即不少於 4 050 平方米)。此外，亦會闢設康樂設施及兒童遊樂處。
綠化覆蓋率	按照《香港規劃標準與準則》的規定，該房屋用地的綠化覆蓋率最少為 20%。

泊車設施	私家車泊位及上落客貨車位的數目將會按照《香港規劃標準與準則》的規定提供。
其他設施 <sup>(vi)</sup>	<p>(a) 社會福利設施<sup>(vii)</sup>包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 為體弱長者而設的家居照顧服務(人數為兩隊以非中央廚房模式運作的人員)</li> <li>— 精神健康綜合社區中心</li> <li>— 長者日間護理中心(60個名額)</li> <li>— 日間社區康復中心</li> <li>— 殘疾人士地區支援中心</li> </ul> <p>(b) 設有6個課室的幼稚園；以及</p> <p>(c) 零售設施</p>
預計落成年份	<p>第一期：2032年</p> <p>第二期：2037年</p>

註釋

- (i) 土地用途地帶總面積約為 2.59 公頃，當中包括毗連天然山坡的小面積部分、大型切削斜坡，以及發展用地和阿公岩村道之間的範圍(即有待古物諮詢委員會評級的石屋)(圖 H-2)。相關部分並非在公營房屋發展項目的範圍內。
- (ii) 地盤淨面積(不包括毗連的天然山坡、大型切削斜坡及石屋)須視乎詳細設計階段所作的檢討結果而定。
- (iii) 地積比率是按照地盤淨面積計算，並須視乎詳細設計階段所作的檢討結果而定。
- (iv) 訂定公營房屋發展項目的建築物高度時，已考慮採用組裝合成建築方式。
- (v) 按照每個單位 2.7 人的假設推算。
- (vi) 設施的實際供應情況有待相關政府部門在詳細設計階段確認。
- (vii) 會按照社署的建議，預留相等於公營房屋發展項目可發展住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積用作闢設社會福利設施。擬議社會福利設施已納入工程可行性研究的評估。社會福利設施的選址、類別和實際供應會在社署和房屋署在詳細設計階段提出建議後而定。

4.1.4 當局已擬備初步用地需求研究，以識別擬議公營房屋發展項目的擬議地盤平整及基礎設施工程的用地需

求。根據初步用地需求研究，擬議地盤平整工程及房屋發展會侵佔私人鄉村屋地及不具名工業大廈的私人地段(圖 H-2)。如要進行地盤平整及道路工程，須收回這些地段的土地。在阿公岩村用地內的未撥用及未批租政府土地上亦發現多間寮屋。這些寮屋會在進行地盤平整工程前移除，而受影響的居民會按照既定政策獲得安置及補償。

- 4.1.5 分區計劃大綱圖的《註釋》把**項目 A1** 所涉發展的最大總樓面面積限為 85 800 平方米，最高建築物高度限制為主水平基準上 110 米。《註釋》亦列明，在指定為「住宅(甲類)6」地帶的土地範圍內，在計算地積比率／總樓面面積時，任何樓面空間如純粹用作政府規定的政府、機構或社會設施，則可免計算在內。
- 4.1.6 **項目 A2** 用地(909 平方米)是顯示為「道路」的地方，以反映上文第 2.4 至 2.6 段所提及建議在阿公岩村里進行的改善工程。該用地包括三個私人地段(圖 H-2)及政府土地。
- 4.1.7 **項目 A3** 用地(64 平方米)劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映上文第 2.8 段所提及的玉皇寶殿，以及為安裝煙霧消滅設施而進行的擬議擴建工程(圖 H-2)。

#### **項目 B 的申述用地 (圖 H-3 至 H-3b)**

- 4.1.8 項目 B 的申述用地(約 0.46 公頃)現時為梯級狀的斜坡空置用地，位於筲箕灣區東面邊沿，房協打算在該處進行公營房屋發展，並附設社區配套設施。申述用地南鄰是現正分階段進行重建的房協公共屋邨明華大廈；西面是沿筲箕灣東大街一帶的住宅社區，混雜低層唐樓和中至高層住宅大廈；西南鄰是廟東街和二級歷史建築天后廟；東面較遠處是前鯉魚門軍營，有關地點現時是鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館。
- 4.1.9 項目 B 申述用地擬議租住公屋的示意設計圖及截視圖載於繪圖 H-2a 及 H-2b。該項發展計劃會在詳細設計

的階段加以調整。擬議發展的主要發展參數撮述如下：

用途地帶的用地面積	4 602 平方米(約數) (包括約 4 217 平方米的政府土地)
發展用地面積	4 513 平方米(約數)
整體總樓面面積	30 383 平方米(約數)
— 住用	27 942 平方米(約數)
— 非住用	2 441 平方米(約數)
總地積比率*	6.73 倍
— 住用地積比率	6.19 倍
— 非住用地積比率	0.54 倍
最高建築物高度	
— 從主水平基準起 計算	主水平基準上 100 米
— 樓層數目	28 層
住宅樓宇數目	1
單位數目	646(約數)
平均單位大小	43.25 平方米
人口	1 862 人(約數)
綠化覆蓋率	最少 902.6 平方米 (發展用地面積的 20%)
政府、機構或社區 設施的供應	2 000 平方米 (包括一間設有 100 個名額的幼兒中心和 一間設有 30 個名額的男童宿舍)
休憩用地供應	約 2 000 平方米(向公眾開放)
公眾停車場	25(私家車)
<b>樓層用途</b>	
地下低層 3 樓	非住用用途(例如商店及服務行業和食肆)、開放式園景區、廟東街入口
地下低層 2 樓及 地下低層 1 樓	停車場、機電設施、通往穿梭升降機的 連接橋、開放式園景區、公眾停車場
地下	住宅大堂、開放式／有蓋園景區、上落 客貨設施、通往明華大廈第三期重建計 劃的有蓋行人通道、通往穿梭升降機的 連接橋、阿公岩道入口
1 樓及 2 樓	政府、機構或社區設施

3 樓至 24 樓	住宅單位
天台	天台花園

備註：

\* 根據發展用地的面積計算。

^ 其中一個零售上落客貨位亦會與幼兒中心共用。

4.1.10 為落實小組委員會的決定，申述用地已由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並把建築物高度限制訂明為主水平基準上 100 米，地積比率限制與「住宅(甲類)」地帶相同，即甲類地盤的最高住用地積比率為 8 倍，乙類地盤的最高住用地積比率為 9 倍，丙類地盤的最高住用地積比率為 10 倍，而最高非住用地積比率則為 15 倍。任何住用與非住用各佔部分的新發展，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。「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬經常准許用途。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，以及公眾停車場的樓面面積，可免計算地積比率。

#### **項目 C 的申述用地(圖 H-4 至 H4b)**

4.1.11 項目 C 的申述用地(約 0.21 公頃)位於阿公岩工業區內，可經東旺道前往。申述用地目前是樓高 15 層的養和東區醫療中心—李樹芳樓，是營運中的醫療中心／診所(於 2016 年 11 月由整幢工業大廈改裝而成<sup>6</sup>)，內設各科門診診所、食堂／餐廳，以及臨床設施和後勤支援區。

4.1.12 申述用地緊鄰西南面越過東旺道的位置是養和東區醫療中心—曹延榮院，所在處劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶；南面較遠處是東健道的一些工業

<sup>6</sup> 現有的醫療中心／診所被分類為「商店及服務行業」用途，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶是經常准許的用途。

大廈；東南面是阿公岩村(項目 A1 至 A3 的所涉項目)；西鄰是東旺中心。

4.1.13 根據養和醫院提供的資料，由於發展建議涉及改裝整幢現有建築物，因此建築物體積(即總樓面面積、地積比率、建築物高度及上蓋面積)不會增加，建築物外觀亦不會改變(繪圖 H-3a 及 H-3b)。初步發展計劃如下：

用地面積	約 2 115 平方米
現時地積比率	9.48 倍
現時總樓面面積	約 20 043.67 平方米
現時上蓋面積	68.49%
現時建築物高度 (主天台高度)	主水平基準上 58.53 米
現時樓層數目	15 層
現時樓宇數目	1 幢
擬議床位總數	最多 160 個床位
<b>樓層用途</b>	
地下	大堂、停車場、路旁停車處、上落客貨區、病房、職員辦公室、附屬設施及服務
1 樓	停車場、路旁停車處、上落客貨區、病房、職員辦公室、附屬設施及服務
2 樓	餐廳、病房、職員辦公室、附屬設施及服務
3 樓	園景平台、病房、職員辦公室、附屬設施及服務
5 至 16 樓	病房、職員辦公室、食堂、附屬設施及服務

4.1.14 為落實小組委員會的決定，有關用地已由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以便改裝整幢現有建築物作醫院用途，此為第一欄用途，其他醫院用途則屬第二欄用途。與先前的分區計劃大綱圖(即《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》)相比，有關用地的建築物高

度和地積比率限制維持不變，分別仍為主水平基準上 80 米及 12 倍。

#### 項目 D 的申述用地(圖 H-5 及 H-5b)

4.1.15 項目 D 的申述用地(約 0.06 公頃)大部分範圍為救世軍筲箕灣社區展能服務中心所在之處，餘下範圍則是由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的筲箕灣道休憩處。有關用地的北面和西面是筲箕灣現有的住宅區，主要劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶；南面和東面是學校和休憩用地，主要劃為「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶。

4.1.16 擬議重建項目的發展參數如下：

用地面積	約 652 平方米
發展面積*	約 636 平方米
地積比率	5.54 倍
整體總樓面面積	約 3 522 平方米
— 非住用	約 2 358 平方米
— 住用(宿舍)	約 1 164 平方米
樓宇數目	1 幢
建築物高度	11 層(不高於主水平基準上 40.7 米)
社會福利設施	— 中度至嚴重弱智人士日間活動中心(110 個名額) — 嚴重弱智人士宿舍(60 個宿位) — 家庭及兒童發展中心(130 個兒童及 80 個家長和家庭名額)

\*由於煤氣調壓器所佔面積及維修區(約16平方米)不屬重建項目用地的一部分，因此發展面積不包括相關範圍。

4.1.17 為配合擬議重建項目，有關用地已由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為 11 層，並須在「政府、機構或社區

(1)」地帶內提供不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

#### 4.2 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A1 及 B 分別所屬的「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」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。
- (b) 項目 A2 顯示為「道路」的地方，主要顯示預留作道路用途的地方。
- (c) 項目 A3 及 D 分別所屬的「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」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。
- (d) 項目 C 的「其他指定用途」註明「商貿(1)」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。為配合擬議私家醫院發展，把現有建築物整幢改裝作醫院用途為經常准許。

### 5. 申述

#### 5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 4 份申述，包括一份由房協(R1)提交表示支持項目 B 的申述，一份由救世軍(R2)提交表示支持項目 D 的申述，一份由地段擁有人(R3)提交表示反

對項目 A2 的申述，及一份由個別人士(R4)提交的申述，表示支持項目 A3、反對項目 A1、A2、B、C 和 D，以及就大綱圖的《註釋》所作的修訂項目(c)和(d)。

5.1.2 申述提出的主要理由、意見和申述人的主要建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 段。

## 5.2 表示支持的申述

### 5.2.1 項目 A3

R4 表示支持項目 A3，但沒有提出任何理由／意見。

### 5.2.2 項目 B

主要支持理由／意見		申述
(1)	擬議租住公屋項目符合政府政策，即增加房屋土地供應，以解決長遠房屋短缺問題，以及縮短輪候公屋的時間。	<b>R1</b>
(2)	位於申述用地的擬議租住公屋項目的用途、建築物高度和發展密度與周邊發展互相協調。周邊地方主要為「綜合發展區」地帶和「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米不等，另有一些政府、機構或社區用途。	
(3)	會在擬議租住公屋項目內關設社會福利和零售設施，以配合當區居民的需要。	
(4)	行人連接通道將會予以改善，使社區的生活質素有所改善。	
(5)	關設公眾停車場可應付區內對泊車位的殷	

	切需求，以及處理違例泊車問題。	
(6)	有關技術評估確定，預計擬議發展不會在交通、環境、基礎設施、視覺、景觀、空氣流通及土力方面造成無法克服的影響。	
<b>回應</b>		
備悉表示支持的理由／意見。		

### 5.2.3 項目 D

主要支持理由／意見		申述
(1)	重建展能服務中心，可充分利用土地資源。	<b>R 2</b>
(2)	展能服務中心所提供的社會福利服務十分重要，可配合社區和日益老化的人口需要，亦有助改善服務輪候人數眾多的情況。	
<b>回應</b>		
備悉表示支持的理由／意見。		

## 5.3 表示反對的申述

### 5.3.1 項目 A 1

主要理由／意見／建議		申述
<i>土力、生態及環境方面</i>		
(1)	反對挖掘斜坡和砍伐 527 棵樹木，導致破壞天然生境及環境。	<b>R 4</b>
<i>土地用途方面</i>		
(2)	應在建有日趨老化的工業大廈的已發展地段進行公營房屋發展。	

## 回應

關於(1)及(2)：

阿公岩村用地獲選定進行公營房屋發展，以應付對公營房屋的殷切需求。該用地南面的山腰及斜坡一帶建有村屋、寮屋及工業大廈。擬就建築工程所建的平台與天然山腰之間的水平差異很大(10米至22米)。為了就興建擬議公營房屋建造水平及面積合適的建築地台，在進行有關的地盤平整工程時，須進行大規模的挖土工程，把現有地面水平高度降低10米至22米，以建造進行建築工程時所需的地台。斜坡上的樹木亦須移除。基於用地限制(即用地與周邊地區之間的水平差異很大)，在陡坡(30至80度)上進行斜坡工程需要大量空間，因此在用地內進行大規模植樹實為不切實際。

根據工程可行性研究進行的樹木調查，樹木調查的界線範圍內錄得約 705 棵樹木。在 705 棵經調查的樹木當中，178 棵經普查的樹木會原址保留，而 527 棵樹木(包括 16 棵銀合歡<sup>7</sup>)將予移除。土拓署在現正就阿公岩村用地進行的勘探調查、設計及建造研究中，已致力在切實可行的範圍內，盡量保留現有的樹木。根據最新的樹木保育和移除建議，視乎進一步的勘探調查結果而定，須移除的樹木數目或可減少至少於 400 棵(16 棵銀合歡除外)。雖然有關用地不曾錄得《古樹名木冊》載列的樹木，但有九棵具特別價值的樹木，包括四棵屬「香港稀有及珍貴植物」的樹木(白桂木)，以及五棵樹幹直徑超過一米的樹木。四棵白桂木和兩棵樹幹直徑超過一米的樹木會予以保留，而餘下的三棵樹幹直徑超過一米並位於地盤平整範圍內的樹木(細葉榕)，則建議移除而不予移植，因為該三棵樹木全部位於斜坡之上，挖掘根球實在不切實際，亦不可行。用地內受影響的樹木大部分健康狀況屬欠佳至一般，而觀賞價值則屬低至中，並屬香港常見品種，因此須予移除<sup>8</sup>。

根據工程可行性研究，初步建議在日後的房屋發展項目中種植約 100 棵新樹。在擬議公營房屋發展內，整體綠化覆蓋率會達到最少 20%，並會提供每人 1 平方米的鄰舍休憩用地。相關細節可參考為進行景觀影響評估而擬備的示意概念

<sup>7</sup> 獲豁免補種的不良品種。

<sup>8</sup> 主要的樹木品種包括鴨腳木、血桐和朴樹。

景觀圖及景觀緩解措施圖(繪圖 H-1e)。當局會在詳細設計階段就公營房屋發展項目擬備植樹及美化環境建議。

為了盡量擴大種植樹木的範圍，當局在正在進行的勘探調查、設計及建造研究中繼續尋找有可能進行非原址補種樹木的地方。根據勘探調查、設計及建造研究，由於公營房屋發展用地附近的地方已發展或已進行園境美化或過於陡峭不宜種植，因此建議在數個具潛力進行種植的用地補種樹木，但須待與負責維修保養的部門作進一步商討。這些用地位於東區，由路政署／地政總署／康文署負責維修保養。有關補種樹木建議的細節，當局會在詳細設計階段進行研究。當局會根據最新的相關指引及／或技術通告（例如有關「樹木保育」的發展局樹木技術通告(工務)第 4/2020 號），擬備樹木保育、移除及補償種植建議。

根據工程可行性研究，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，預計擬議公營房屋發展不會對生態造成影響，因此對改劃土地用途地帶建議沒有負面意見。

根據初步天然山坡災害研究和初步土力評估，在採取緩解措施後，擬議土力工程在技術上可行。土拓署土力工程處處長認為，從土力的角度而言，挖掘斜坡不會造成無法克服的問題。

考慮到用地地點、用地環境、通達程度、周邊土地用途及技術可行性等因素，項目 A 用地適合進行公營房屋發展。

### 5.3.2 項目 A 2

主要理由／意見／建議		申述
<b>收回私人地段</b>		
(1)	R3 是阿公岩地段第 27 號 A 分段(圖 H-2)的擁有人，該地段是將會根據擬議道路計劃收回的私人地段之一(繪圖 H-1f 及 H-1g)。  R3 指擬議道路計劃，連帶相應對其地段和毗鄰舊批約屋地進行的收地行動，目	<b>R3</b>

	<p>的只是為民興工業大廈提供車輛通道(圖 <b>H-2</b>)，而不是興建道路供公眾使用。他的私人業權會被剝奪。</p> <p>鑑於擬議道路計劃的目的之一是連接擬議公營房屋發展的緊急車輛通道，建議採用替代方案，將緊急車輛通道遷往擬議公營房屋發展以西近新高聲工業大廈的地方(繪圖 <b>H-1h</b>)，以避免收回私人地段。</p>	
(2)	<p>在其地段上的兩層構築物於 1991 年被政府錯誤拆卸，申訴專員已於 1993 年就此作出裁決。他曾申請在其地段進行重建，但有關申請於 1991 年、2005 年和 2023 年均遭城規會拒絕。</p>	
(3)	<p>在改劃土地用途地帶前，其地段約 92% 範圍劃為「休憩用地」地帶，其餘部分顯示為「道路」。儘管如此，在過去 30 年，根本沒有在其地段闢設任何公眾休憩用地。他的發展權被剝奪。</p>	
<b>回應</b>		
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>如上文第 2.4 至 2.6 段所述，擬議道路計劃(繪圖 <b>H-1f</b> 及 <b>H-1g</b>)旨在將未合標準的阿公岩村里擴闊為符合最新標準的雙線行車道，為公營房屋發展第 3 座提供車輛通道，以及連接公營房屋發展第 2A 和第 2B 座的擬議緊急車輛通道，並在路口處提供空間供緊急車輛掉頭。擬議道路計劃必須落實，以支持公營房屋發展。擬議的道路計劃並非純粹旨在為民興工業大廈提供車輛通道，亦可作為通往玉皇寶殿(圖 <b>H-2</b>)和擬議公營房屋發展的通路。</p> <p>根據擬議道路計劃，擴闊阿公岩村里已須收回 <b>R3</b> 的地段(阿公岩地段第 27 號 A 分段)約一半範圍(即北面部</p>	

	<p>分)，而該地段的餘下部分則位於已刊憲道路計劃中連接至上述緊急車輛通道的擬議道路範圍內。</p> <p><b>R3</b> 所提出有關遷移緊急車輛通道入口的建議(繪圖 <b>H-1h</b>)，會導致與公營房屋發展的地盤平整水平出現約 1.5 米的水平差距。在擬議緊急車輛通道入口設相關通道將影響公屋大廈的地面布局，令地面一層的面積減少，影響有關發展的成本效益。</p>
<p>(b)</p>	<p>關於(2)及(3)：</p> <p>地政總署表示，<b>R3</b> 提及的 1993 年清拆個案涉及阿公岩地段第 27 號 A 分段一幢兩層高的構築物，該構築物經建築物條例執行處視察後列為危樓。根據土地狀況記錄，有關土地為政府土地，因此政府於 1991 年 11 月 16 日清拆該構築物。然而，在清拆構築物後，有關土地確認屬私人擁有。土地擁有人其後要求賠償損失，最終賠償問題於 1997 年 4 月 9 日得以解決。該個案與考慮分區計劃大綱圖的修訂無關。</p> <p>阿公岩地段第 27 號 A 分段涉及三宗被拒絕的第 16 條規劃申請(編號 A/H9/34、61 及 84)。每宗個案均已按個案的個別情況及相關的規劃考慮因素予以評估。</p> <p>阿公岩地段第 27 號 A 分段原先自 1967 年起劃為「工業」地帶及／或顯示為「道路」的地方。有關地段的大部分地方連毗鄰土地位於經阿公岩村道進入阿公岩工業區入口的顯眼位置，該處自 2002 年起劃為「休憩用地」地帶，以改善阿公岩工業區的環境，但須待康文署落實有關用途。考慮到有需要在阿公岩村里進行改善工程，以為日後的公營房屋發展、玉皇寶殿和民興工業大廈提供通道，有關地段連毗鄰土地已在現行的分區計劃大綱圖改劃為顯示為「道路」的地方。</p> <p>就政府收回私人土地以進行公營房屋發展及／或道路工程，當局會根據現行的賠償政策及做法作出賠償，並應另行處理。<b>R3</b> 亦表示反對根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行的擬議道路工</p>

	程。當局會另行處理有關事宜。
--	----------------

### 5.3.3 項目 B

主要理由／意見／建議		申述
<b>空氣流通及視覺方面</b>		
(1)	擬議公營房屋發展項目會影響附近住宅的空氣流通情況，並遮擋翠綠景致。	<b>R 4</b>
<b>園境及休憩用地方面</b>		
(2)	只保留一棵樹木，亦沒有提及被砍伐的樹木數目。擬議的替代樹木大多為觀賞樹，不會長至很高，幹圍亦有限，而且樹木補種比例只有 1:0.8。	<b>R 4</b>
(3)	擬闢設的休憩用地位於不同高度水平，而且梯級多，但種植的花草的地方少。	
(4)	除了兒童遊樂場外，沒有提供其他戶外動態康樂設施。	
<b>行人連接通道</b>		
(5)	質疑能否改善行人連接通道，因為該處早已設有通道。	<b>R 4</b>
<b>回應</b>		
(a)	關於(1)：  項目 B 旨在落實小組委員會的決定，即同意第 12A 條申請，把用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶。該宗已獲同意的第 12A 條申請已進行空氣流通評估初步研究，研究確認在加入空氣流通措施後，預計空氣流通情況不會受到嚴重影響。這些措施包括：(a)把建築物從南面邊界後移 23 米；(b)在住宅大樓(主水平基準上 21.9 米)地下預留 20 米寬的中空空間及 6 米的通行高度；以及(c)把住宅大樓地下從北面	

	<p>邊界後移 10 米，並預留 10 至 14 米的通行高度。</p> <p>建築物高度限制為主水平基準上 100 米，與沿筲箕灣東大街的相鄰住宅地帶及明華大廈(繪圖 H-2c)的建築物高度限制相同。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議公營房屋發展項目的建築物高度為主水平基準上 100 米，與申述用地周邊環境並非完全不相協調，亦大致上可維持該區向山邊遞升的梯級式建築物高度輪廓。</p> <p>建築署總建築師／管理統籌分處 2 對改劃建議沒有負面意見。</p>
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>根據已獲同意的第 12A 條申請的概念性園境設計圖(繪圖 H-2d)，用地目前有 114 棵樹，建議砍伐其中 113 棵，以及保留一棵成齡樹。項目 B 用地是一幅在斜坡上的用地，水平差距多於 16 米。為了在提供休憩用地與在現有用地限制下盡量提供更多房屋單位之間取得平衡，用地內合共會補種 90 棵樹木，補種比例不少於 1:0.8。申請人(即房協)已提出美化環境措施，以進行綠化和紓緩擬議發展對景觀所造成的影響(繪圖 H-2d、H-2i 及 H-2j)。申請人須根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號，向地政總署提交整套樹木保育和移除建議，並就移除每棵樹木的建議提供充分理據，以供考慮及審批。</p>
(c)	<p>關於(3)及(4)：</p> <p>根據已獲同意的第 12A 條申請的初步建議，房協建議在擬議南面花園的地下三層至地面一層闢設休憩用地。休憩用地可經由穿梭升降機前往，根據繪圖 H-2i，梯級會配有欄杆，使日後的使用者更為安全。</p>
(d)	<p>關於(5)：</p> <p>項目 B 用地為一幅在斜坡上的梯級狀用地，高低差別約</p>

為 16.7 米(圖 H-3)。由於周邊的道路(即阿公岩道、巴色道、廟東街和筲箕灣東大街)處於不同水平，用地與周邊發展項目之間的行人連接通道目前情況欠佳，殘疾人士更無法通行。

透過關設水平和垂直的無障礙通道，將可改善用地與周邊發展項目之間的行人連接通道(繪圖 H-2e 及 H-2f)。根據已獲同意的第 12A 條申請，申請人會關設穿梭升降機連一條連接橋，以及一條有蓋行人通道(繪圖 H-2a)，從而在廟東街、擬議的租住公屋、阿公岩道和明華大廈重建計劃第三期之間提供全天候的無障礙行人連接通道<sup>9</sup>。筲箕灣港鐵站位於用地西南面大約 140 米，有關無障礙通道可提供更直接和方便的連接，使行人可經由筲箕灣東大街分岔出來的廟東街前往筲箕灣港鐵站(繪圖 H-2g 及 H-2h)。

此外，巴色道盡頭連接阿公岩道的現有樓梯將會重置為園景平台，並設有所有人士均可使用的各種形式通道(包括穿梭升降機、樓梯和斜路)，讓居民和一般市民可全天候使用(繪圖 H-2f)。

因興建擬議租住公屋而帶來的無障礙通道、園境特色和經優化的步行環境，使社區內各個經常有人到訪的具特色地點之間的行人連接通道更直接和更便利，是一項規劃增益。

#### 5.3.4 項目 C

主要理由／意見／建議		申述
<b>私家醫院的供應</b>		
(1)	港島區私家醫院數目過剩。	<b>R4</b>

<sup>9</sup> 關設該通道亦可履行申請編號 A/H9/78 的規劃許可附帶條件。該宗申請有關明華大廈綜合重建計劃，而規劃許可附帶條件則涉及增設一條行人通道連接明華大廈重建計劃第三期與筲箕灣港鐵站。

(2)	當局為主要的區域性和全港性設施(例如私家醫院)進行規劃時，應在北部都會區物色合適選址。	
<b>回應</b>		
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>項目 C 旨在落實小組委員會的決定，即獲同意的第 12A 條申請，把用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以便改裝整幢現有建築物(繪圖 H-3a 及 H-3b)，從而在該處提供門診和住院醫療服務。申述人在第 12A 條申請公布期內曾提交相同的反對意見。小組委員會在審議該宗第 12A 條申請時已考慮所收到的反對意見，然後才同意該宗第 12A 條申請。</p> <p>項目 C 用地現時為養和醫院的醫療中心／診所。項目 C 的目的只是容許擴建現有的醫療設施，以增設住院醫療服務。擴建計劃有助應付對私營醫療服務的需求。</p> <p>根據醫務衛生局的資料，香港的醫療系統採用雙軌制，涵蓋公私營醫療機構。政府一向採取的政策方向是不斷加強公營醫療體系，同時推動私營醫療服務發展。政府會繼續從整體角度考慮香港醫療服務的需求，以評估私家醫院發展的需要，並會因應情況為私家醫院預留土地，包括在北部都會區預留土地。</p>		

### 5.3.5 項目 D

主要理由／意見／建議	申述
<b>空氣流通及休憩用地方面</b>	
(1) 支持重建展能服務中心，但反對納入「休憩用地」地帶，因為擬議發展項目的高牆會阻礙空氣流通。此外，區內的公眾休憩用地本已極少，而救世軍仍要把休憩用地私有化。	<b>R4</b>

回應
<p>關於(1)：</p> <p>救世軍已進行空氣流通評估，透過與現時的情況作出比較，評估擬議重建項目在空氣流通方面的表現。有關的空氣流通評估顯示，在全年風和夏季風的環境下，擬議重建項目的空氣流通表現不會對周邊地區的空氣流通表現造成顯著影響。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有意見。</p> <p>根據《香港規劃標準與準則》，已計劃闢設的地區休憩用地和鄰舍休憩用地(分別比標準多 1.01 公頃及 3.72 公頃)大致足以應付筲箕灣地區(包括擬議公營房屋發展)整體規劃人口的需求(附件 V)。此外，休憩處將於原址重置，面積不變，並交由救世軍管理，在合理時間向公眾開放。</p>

#### 5.3.6 就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)

主要理由／意見／建議		申述
(1)	在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶加入豁免計算政府、機構或社區設施地積比率／總樓面面積的條文，會使發展項目的總樓面面積增加可不受限制。	<b>R4</b>
回應		
<p>關於(1)：</p> <p>有關修訂旨在增加政府、機構或社區設施的供應，以應付社區需要。獲豁免計算的總樓面面積僅適用於政府規定設立的政府、機構或社區設施，而且按照現行的政府政策，在此情況下獲豁免計算的總樓面面積僅相等於有關公營房屋發展項目可提供的住用總樓面面積約 5%。</p>		

### 5.3.7 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目(d)

主要理由／意見／建議		申述
(1)	公眾停車場屬商業運作，不應豁免計算總樓面面積，因為這樣會鼓勵把獲豁免計算的總樓面面積改作其他用途，例如長江集團中心的停車場。	<b>R 4</b>
<b>回應</b>		
<p>關於(1)：</p> <p>在「住宅(甲類)5」地帶計算總樓面面積時豁免把公眾停車場計算在內，目的是在不影響公營房屋單位供應的情況下，鼓勵闢設公眾停車場以配合公眾的泊車需要。如相關的公眾停車場日後改建作其他用途，有關用途及相關的總樓面面積須遵照相關地契、《建築物條例》及／或分區計劃大綱圖所訂的限制。此外，有關用途的面積可能須計入總樓面面積，而如總樓面面積有任何增加且結果超過分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積／地積比率限制，便須取得規劃許可，並因而須接受審批。</p>		

## 6. 對申述的意見及規劃署的回應

- 6.1 城規會收到 6 份對申述的意見，分別由養和醫療集團(C1，亦為項目 C 用地擬議醫院用途的經營者)、筲箕灣社區辦事處(C2)及 4 名個別人士(C3 至 C6)提交。C1 支持項目 C，並對 R4 就項目 C 提出的意見／關注作出回應。C2 對項目 A1 提出意見；C3 至 C6(以聯署方式提交意見)則就項目 A1 至 A3 提出意見。申述中未有提及關於項目 A1 至 A3 及 C 的其他主要意見，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，撮述如下：

6.1.1 項目 A1 至 A3

主要意見／建議		意見
<b>補償及安置</b>		
(1)	為所有受影響的地段擁有人在補償、重置及安置到租住公屋方面作出合理安排。	<b>C2</b>
(2)	以原址換地方式撥出一小幅土地，為希望留在原址居住的地段擁有人興建一幢 5 層高的屋宇。至於相關的建築圖則和工程相關費用，將會由政府負責。	
(3)	亞公岩有 3 幅土地沒有地契。若能循法律途徑確認有關佔用人的身分，他們應可享有和其他地段擁有人同等的法律地位，以及獲得補償。	
<b>當地歷史及文化</b>		
(4)	亞公岩村有 150 年歷史，因此建議為該鄉村興建一個牌坊和小型歷史博物館。	<b>C2 至 C6</b>
(5)	建議預留土地興建一幢多用途中心，作為供原居村民使用的永久處所，讓他們在傳統節日(例如譚公誕)舉辦慶祝活動，無須再佔用整幅公營房屋發展用地。	
(6)	建議以文化遺產為主軸，把文化遺產元素融入日後的公共屋邨、鯉魚門公園第七座及擬議多用途中心內。以文化遺產為主軸會成為擬議公營房屋發展項目的一大焦點。	
(7)	可以把礦場和亞公岩的元素加入日後公營房屋發展項目的建築設計中，尤其是第一座的兒童遊樂區和美化市容休憩處。	<b>C3 至 C6</b>

(8)	可在第一座平台，或在擬議兒童遊樂區／美化市容休憩處的獨立構築物設立可作藝術／展覽區的多用途中心。	
(9)	建議把石屋以西「住宅(甲類)6」地帶的部分範圍改劃為「政府、機構或社區」地帶(繪圖 H-1i)，或把項目 A3 的「政府、機構或社區」地帶分別向東面和南面擴展至位於項目 A2 顯示為「道路」的地方和項目 A1 的「住宅(甲類)6」地帶(繪圖 H-1j)，以設置一個多用途中心。	
<b>回應</b>		
(a)	<p>關於上述(1)至(3)：</p> <p>有關受影響構築物和佔用人的清拆、補償和安置事宜並不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。政府會按現行政策及既定程序另行處理。</p>	
(b)	<p>關於上述(4)至(9)：</p> <p>亞公岩村內並無法定古蹟及已評級構築物，亦沒有充分理據在擬議公營房屋發展項目範圍內興建牌坊、歷史博物館、多用途中心，以及藝術／展覽區。提意見人的建議將會佔用項目 A1 擬作公營房屋發展項目的用地面積/可建面積。由於地盤面積有限和其他地盤限制，房屋署將不會在詳細設計階段的概念計劃中考慮設立多用途中心。儘管如此，房屋署會在詳細設計階段檢視亞公岩村及其周邊地區的歷史和特色，以識別能適切代表和彰顯該村傳統，同時與擬議公營房屋發展項目的整體設計概念互相協調和與整個項目融合的視覺效果和用途的建築元素／特色(但不限於牌坊)及建築園境設計。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)從文物保護的角度而言沒有意見。</p>	

6.1.2 項目 C

主要意見		意見
<b>提供癌症治理服務</b>		
(1)	在項目 C 下，提意見人(養和醫院)可推展政府於 2019 年 7 月公布的《香港癌症策略》，目的是降低香港癌症的發病率和死亡率；加強醫管局與私家醫院的合作以提供適時的診斷及治療；以及增加診斷方面的服務量。	C1
(2)	回應 R4 的申述，跨專業的癌症治理服務主要設於阿公岩村道 3 號養和東區醫療中心—曹延榮院養和質子治療中心，而位於阿公岩村道 3 號的現有癌症設施服務將維持不變。項目 C 用地亦有提供癌症治理支援服務。	
<b>醫療服務的需求</b>		
(3)	隨着申述用地附近的已規劃公營房屋發展項目落成，例如阿公岩村用地(項目 A1)的租住公營房屋發展項目、項目 B 用地的公屋發展項目和明華大廈的重建項目，區內的醫療及臨床服務需求會將會增加，而 65 歲或以上人口對醫療服務的需求亦會不斷增加。	C1
(4)	位於用地上部分範圍的養和東區醫療中心所供應的服務會予以優化和提升，例如提供 24 小時門診、提升現有服務包括內科腫瘤科、化療及光子放射治療，以及通過改裝空置樓面空間提供 160 個住院床位。服務提升後會繼續提供癌症治理、社區護理及日間護理服務，以應付日益增加的醫療需要和配合日新月異的醫療標準。	

(5)	養和的醫療和專科醫療服務可為東區尤德夫人那打素醫院提供支援，減輕公共醫療體系的壓力，並為東區和港島居民提供可負擔的私營醫療服務。	
(6)	把整幢建築物改裝作醫院用途的建議符合政府的施政方針，即興建更多私家醫院以滿足老化人口和癌症病人日益殷切的需求。	
<b>回應</b>		
備悉載於上文(1)至(6)關於 C1 的意見。		

## 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) 醫務衛生局局長；
- (c) 民政及青年事務局局長
- (d) 勞工及福利局局長；
- (e) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (i) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (j) 路政署港島區總工程師；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (l) 運輸署署長；
- (m) 警務處處長；
- (n) 漁農自然護理署署長；
- (o) 機電工程署署長；
- (p) 環境保護署署長；
- (q) 消防處處長；
- (r) 食物環境衛生署署長；

- (s) 衛生署署長；
- (t) 房屋署署長；
- (u) 康樂及文化事務署署長；
- (v) 社會福利署署長；
- (w) 地政總署港島東地政專員；
- (x) 民政事務總署東區民政事務專員；
- (y) 發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)；
- (z) 政府產業署署長；
- (aa) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (bb) 土木工程拓展署南拓展處處長。

## 8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1**、**R2** 及 **R4(部分)** 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 **R3** 及 **R4(部分)**，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 A1

- (a) 政府一直以多管齊下的方式持續增加房屋用地供應。當局已就交通、視覺、空氣流通、景觀、環境及文化遺產，以及基礎設施承受力和土地要求方面，進行工程可行性研究，結果確定不會造成無法克服的技術問題及難以接受的負面影響。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度及建築物高度實屬恰當。把項目 A1 用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以進行擬議公營房屋發展，做法恰當(**R4(部分)**)；
- (b) 有必要在項目 A1 用地內的斜坡上建造建築地台，以便興建擬議公營房屋，當中亦會涉及砍伐樹木。有關種植新的樹木、移植樹木和補償種植建議(包括進行非原地種植)的細節，當局會在詳細設計階段根據最新的相關指引及／或技術通告進行研究(**R4(部分)**)；

項目 A2

- (c) 把項目 A2 用地由「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映有關建議，即把阿公岩村里提升為標準道路，以便為通往日後的公營房屋發展項目、玉皇寶殿和民興工業大廈提供所需通路，做法恰當**(R3)**；

項目 B

- (d) 在已獲同意的第 12A 條申請中所作的相關技術評估確定，擬議發展不會在發展密度、空氣流通、視覺及交通方面造成無法克服的影響。申請人應根據最新的相關指引及／或技術通告提交樹木保育和移除建議，以供考慮及審批。此外，透過擬議發展所帶來的無障礙通道、園境特色和經優化的步行環境，將可改善及提升阿公岩道附近一帶與筲箕灣東大街之間的行人連接。把有關用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明適當的規劃管制，做法恰當**(R4(部分))**；

項目 C

- (e) 項目 C 旨在容許透過把整幢建築物改裝，擴建現有的醫療設施，以增設住院醫療服務。擴建計劃有助應付對私營醫療服務的需求。在已獲同意的第 12A 條申請中所提交的相關技術評估確定，有關發展不會在交通、環境及排污方面造成無法克服的影響。把有關用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂明適當的規劃管制，做法恰當**(R4(部分))**；

項目 D

- (f) 項目倡議人提交的相關技術評估確定，有關發展不會在空氣流通方面造成無法克服的影響。已計劃供應的地區休憩用地和鄰舍休憩用地大致足以服務筲箕灣的

人口，而受影響的休憩處將於原址重置。為擴展及改善為市民提供的康復設施和社會服務，把有關用地由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，做法恰當(R4(部分))；

在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶加入豁免計算政府、機構或社區設施地積比率及總樓面面積的條文

- (g) 有關修訂僅適用於政府規定設立的政府、機構或社區設施，而且按照現行的政府政策，在此情況下獲豁免計算的總樓面面積僅相等於有關公營房屋發展項目可提供的住用總樓面面積約 5%(R4(部分))；以及

在「住宅(甲類)5」地帶加入豁免計算公眾停車場地積比率的條文

- (h) 相關的總樓面面積會根據地契、《建築物條例》及分區計劃大綱圖得到適當管控。如對豁免計算總樓面面積範圍內的用途作出任何改變，須遵照《建築物條例》及／或地契所載規定，而如總樓面面積有任何增加且結果超過分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積／地積比率限制，將需要取得規劃許可(R4(部分))。

## 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	《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》 (縮圖)
附件 II	《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》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6月9日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	筲箕灣規劃區主要政府、機構或社區設施和休憩用地的供應
繪圖 H-1a	項目 A1 所涉擬議發展項目的示意建築物設計圖
繪圖 H-1b 至 1d	項目 A1 所涉擬議發展項目的示意截視圖
繪圖 H-1e	項目 A1 所涉擬議發展項目的示意景觀圖及景觀緩解措施圖
繪圖 H-1f	根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)為項目 A2 用地所涉的阿公岩村擬議公營房屋發展項目在憲報刊登的道路工程圖
繪圖 H-1g	項目 A2 用地的擬議道路布局設計圖
繪圖 H-1h	R3 提出將緊急車輛通道搬遷的替代方案
繪圖 H-1i	C3 至 C6 提出把「住宅(甲類)6」地帶的部分範圍改劃為「政府、機構或社區」地帶的方案(方案 A)
繪圖 H-1j	C3 至 C6 提出把「政府、機構或社區」地帶擴展的方案(方案 B)
繪圖 H-2a 及 H-2b	項目 B 所涉擬議發展項目的初步發展計劃及示意截視圖
繪圖 H-2c	項目 B 所涉擬議發展項目的初步發展計劃的電腦合成照片
繪圖 H-2d	項目 B 所涉擬議發展項目的示意園境總綱圖
繪圖 H-2e 及 H-2f	項目 B 所涉擬議發展項目的用地連接圖
繪圖 H-2g 及 H-2h	項目 B 所涉擬議發展項目的擬議行人通路路線
繪圖 H-2i 及 H-2j	項目 B 所涉擬議發展項目的示意景觀圖
繪圖 H-3a	項目 C 用地的初步發展計劃
繪圖 H-3b	項目 C 用地的示意截視圖
繪圖 H-4a	項目 D 用地的初步發展計劃

<b>繪圖 H-4b 及 H-4c</b>	項目 D 用地的示意截視圖
<b>圖 H-1</b>	申述用地的位置圖
<b>圖 H-2 至 H-2d</b>	項目 A1 至 A3 用地的平面圖、航攝照片及實地照片
<b>圖 H-3 至 H-3b</b>	項目 B 用地的平面圖、航攝照片及實地照片
<b>圖 H-4 至 H-4b</b>	項目 C 用地的平面圖、航攝照片及實地照片
<b>圖 H-5 至 H-5b</b>	項目 D 用地的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2024 年 1 月