



圖例 NOTATION		土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS		用途	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	
COMMUNICATIONS	交通	USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %			
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口	COMMERCIAL	0.82 0.21	商業	核准圖編號 S/H19/12 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H19/12	
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET	行人專用區或街道	RESIDENTIAL (GROUP A)	13.23 3.37	住宅(甲類)		
		RESIDENTIAL (GROUP C)	37.20 9.47	住宅(丙類)		
		GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	56.70 14.43	政府、機構或社區		
		OPEN SPACE	11.41 2.90	休憩用地		
		OTHER SPECIFIED USES	140.51 35.77	其他指定用途		
		GREEN BELT	98.44 25.06	綠化地帶		
		COASTAL PROTECTION AREA	20.58 5.24	海岸保護區		
		MAJOR ROAD ETC.	13.96 3.55	主要道路等		
		TOTAL PLANNING SCHEME AREA	322.85 100.00	規劃範圍總面積		
MISCELLANEOUS	其他				AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線				AMENDMENT ITEM B1	修訂項目 B 1 項
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線				AMENDMENT ITEM B2	修訂項目 B 2 項
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主要水平基準上若干米)				AMENDMENT ITEM B3	修訂項目 B 3 項
PETROL FILLING STATION	加油站					

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12
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 - 把瑪利諾神父宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B1 項 - 把一幅位於赤柱馬坑公園東北部的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- B2 項 - 把卜公碼頭的東部納入規劃區，並劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。
- B3 項 - 把卜公碼頭以西劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的海面範圍從大綱圖中剔除。

II. 就圖則《註釋》項作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》及訂明其發展限制。
- (b) 對說明頁的第 10 段作出修訂，在「行人專區/街道」的地方加入「電燈柱」、「電話亭」和「電訊無線電發射站」為經常准許的用途。
- (c) 刪除「商業(1)」及「住宅(甲類)」地帶《註釋》內第一欄用途內的「街市」，以及在「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》內的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (d) 修訂「綠化地帶」的規劃意向。

城市規劃委員會

2020 年 6 月 5 日

南區區議會屬下經濟、發展及規劃事務委員會於2020年5月21日的會議記錄
(節錄)

議程四： 擬議修訂《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》
(經濟、發展及規劃文件 7/2020 號)
(此項議程由規劃署提出)

137. 主席歡迎規劃署港島規劃專員顧建康先生出席會議。

138. 主席請規劃署代表簡介文件內容。

139. 黃偉賢先生以電腦投影片簡介《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂，包括瑪利諾神父宿舍用地(修訂 A 項)、赤柱馬坑公園東北部的用地(修訂 B1 項)、卜公碼頭東部的用地(修訂 B2 項)及卜公碼頭以西的海域(修訂 B3 項)的擬議修訂，以及就其及《註釋》和大綱圖的《說明書》作出的一些相應修訂。城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意擬議修訂可根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，於 2020 年 6 月 5 日起展示經修訂的大綱圖供公眾查閱，為期兩個月。

140. 主席請委員發表意見及提問。

141. 彭卓棋先生提出以下意見及提問：

- (i) 瑪利諾神父宿舍作為一幢一級歷史建築，不應對其造成任何損害或改動；然而，據有關申請書顯示，是次改劃的目的是發展住用樓層，並保存宿舍的歷史及獨特性，而用地原先使用者為瑪利諾神父，基於神父已遷出，土地用途已不合用，申請改劃有利保存原有建築物及同時容納新建築物。他及居民憂慮此擬議修訂或會使該地段發展為豪宅，希望署方釐清該地帶的發展方向，及是否已採取適當的行動避免該地段發展為私人住宅用途，以釋除疑慮；
- (ii) 就有關赤柱馬坑公園東北部的用地的擬議修訂，詢問該用地會用作甚麼類型的休憩用地。現時馬坑公園設有蝴蝶園，有居民反映蝴蝶園引來大量蝴蝶和其他昆蟲，為居民帶來滋擾，詢問擬議休憩用地的將來發展會如何平衡對居民造成的影響；以及
- (iii) 就卜公碼頭東部的用地和海域的擬議修訂，他與香港仔選區區議員黃銳熿先生將會提出研究於卜公碼頭發展新航線連接至香港仔的可行性。卜公碼頭一直存在結構性安全問題，碼頭的修復工程至今仍未完成，部份已損壞的照明燈亦仍未獲修復。此外，他曾目睹有船隻靠泊卜公碼頭而導致碼頭護舷受損，他已去信有關部門以跟進維修情況。

142. 主席請規劃署代表作出回應。

143. 顧建康先生綜合回應如下：

- (i) 署方對大綱圖提出的擬議修訂，是基於瑪利諾神父宿舍的業主於2019年年初根據《城市規劃條例》12A條向城規會提交土地用途改劃申請。期間業主一直與發展局屬下的文物保育專員辦事處探討該用地的保育方向。由於該用地屬於私人用地，按照現行保育歷史建築政策的機制，需要業主以自願形式保留此類歷史建築。與文物保育專員辦事處磋商後，業主同意採取「寓保育於發展」的方案發展該私人用地，保留瑪利諾神父宿舍原有的建築物，並於宿舍周邊興建兩幢三層高的住宅。城規會於2019年年初部份同意該改劃申請，同時要求業主將來如有意發展該用地作住宅用途，需向城規會提交規劃申請，以證明擬議發展方案能達到保育歷史建築的目的，形成「雙贏」的效果；
- (ii) 有關赤柱馬坑公園及卜公碼頭的用地改劃，目的為如實反映已發展的赤柱馬坑公園及卜公碼頭的現況；
- (iii) 赤柱馬坑公園東北部的用地原於大綱圖上劃為「政府、機構及社區」地帶，由於該用地現已發展為馬坑公園的一部份，故擬議改劃為「休憩用地」以反映實況。就有委員關注蝴蝶園引來大量蝴蝶及昆蟲，為居民帶來滋擾，署方會向房屋署反映此意見；以及
- (iv) 卜公碼頭用地的改劃是為了反映其發展完成後的實際位置；就有委員關注卜公碼頭的安全問題及新增航線事宜，並非規劃署的職責範圍。

（會後補註： 規劃署已於2020年6月11日向房屋署反映蝴蝶園的蝴蝶及昆蟲為居民帶來滋擾。）

144. 主席請委員發表意見或提問。

145. 彭卓棋先生表示，憂慮一旦城規會將來同意業主於瑪利諾神父宿舍用地興建豪宅，會與原有的歷史建築風格有別，他認為這類「畸形」的情況在香港相當普遍。他以赤柱美利樓為例，政府將其交予領展資產管理有限公司發展，並開設了時裝商店，與美利樓本身的建築設計格格不入，認為這樣的發展模式糟蹋了具歷史價值的建築物，對此感到可惜。他希望署方向有關政策局反映委員會的意見。

146. 主席請規劃署代表作出回應。

147. 顧建康先生回應表示，署方會向有關政府部門反映委員會的意見。如瑪利諾神父宿舍日後有任何規劃申請，署方會把公眾人士的意見呈交城規會考慮。

148. 主席詢問訂定瑪利諾神父宿舍用地的最高建築物高度限制為主水平基準以上 75 米（北部）及 64 米（南部），是基於現有的實際建築物高度，還是仍有空間在將來興建更高的建築物。

149. 顧建康先生回應表示，現時瑪利諾神父宿舍的實際建築物高度為主水平基準以上 75 米；而瑪利諾神父宿舍南面植被現時位於主水平基準以上 64 米。根據業主提出的土地用途改劃申請，上述植被以南的位置將會發展兩幢高度不高於主水平基準以上 64 米的住宅建築物。因此城規會於該位置訂立主水平基準以上 64 米的最高建築物高度限制，以避免將來的建築物遮擋瑪利諾神父宿舍的主要立面。

150. 主席詢問業主興建兩幢住宅建築物的申請是否已獲城規會批准。顧建康先生回應表示，城規會只部份同意土地用途改劃申請，並對大綱圖作出擬議的修訂，包括訂立上述的高度限制。如業主將來有具體的住宅發展計劃，還須獲得城規會的規劃許可。

151. 陳炳洋先生認為，香港的歷史建築物保育的政策只是單純地保育該建築物本身，欠缺保育其周邊配套。他認為雖然現時城規會並未批准住宅發展計劃，但數年後該位置可能已變成豪宅甚至商業樓宇的建築群，令原本被保育的歷史建築顯得格格不入。他認為以上是政府保育政策的問題。若今屆區議會任期內再失去一幢歷史建築物，將會十分可惜。

152. 彭卓棋先生以舊赤柱警署用地現時為超級市場為例，重申不希望其他歷史建築再出現不相符的用途，希望有關政策局聆聽委員會的意見，避免再發生類似情況。

153. 主席以赤柱市集受到嚴重經濟打擊，以及赤柱的停車位置規劃問題為例，希望規劃署與區議會合作，主動檢視赤柱的整體土地用途規劃。

154. 羅健熙先生提出以下意見及提問：

(i) 署方提出了卜公碼頭的擬議修訂，但不等同碼頭將來會有渡輪服務。他以要求在南區增設渡輪服務為例，海事處和運輸署等有關政府部門就渡輪服務問題互相推搪，令人感到無奈；以及

(ii) 詢問發展局或規劃署有否檢視「寓保育於發展」的政策。他以尖沙咀的「1881」、大澳文化酒店以及九龍城裁判法院為例，表示有關部門似乎未有檢視過此發展模式的成效。

155. 主席同意羅健熙先生的意見，並指出「寓保育於發展」的其中一個關鍵是市民能否透過此發展模式受惠。

156. 徐遠華先生提出以下意見及提問：

(i) 「寓保育於發展」模式是退而求其次的方案，由於按現行機制，業主需要以自願形式保留歷史建築物，否則業主有權清拆建築物。為提供誘因予業主保留歷史建築物，便容許業主於建築物周邊發展其他項目。在未有修訂法例的情況下，目前只能維持此發展模式，惟他同意羅健熙先生提出應就此進行檢視；以及

(ii) 在「寓保育於發展」模式下，有否法例規定業主需要開放予公眾人士參觀，或會否向業主建議開放建築物。他認為如欠缺上述規定，業主只需保留建築物的外觀，有可能將內部改建成豪宅，公眾基本上沒有任何得益。如有關部門現時沒有相關規定，希望日後盡快改善，使公眾可以親身進入感受文物古蹟。

157. 主席認同這些歷史建築物應該開放予公眾人士使用，並以位於薄扶林的譚雅士大宅為例，該建築物現時如同私人會所，公眾難以進入及使用其設施，最終只有發展商獲益。

158. 梁進先生提出以下意見及提問：

(i) 認為政府在融合保育和發展上的工作不足，保育政策不應只滿足於保留歷史建築物的外觀，對於建築物內部保育欠缺要求，認同有必要檢視有關政策；以及

(ii) 在發展歷史建築物時，應該提升公眾對於該建築物的認知，在發展周邊設施和配套時避免給予公眾突兀的整體感覺，對於公眾和發展商是雙贏。他重申應該檢討和改良舊有的保育模式。

159. 主席請規劃署代表作出回應。

160. 顧建康先生綜合回應如下：

- (i) 城規會在考慮大綱圖的擬議修訂時，亦就公眾人士能否進入瑪利諾神父宿舍表達了關注，因此在大綱圖的《說明書》作出了修訂，清楚列明如發展商將來提出相關規劃申請時，需要提出方案解釋如何開放瑪利諾神父宿舍讓公眾人士參觀及欣賞，以及開放時間等詳情。城規會非常關注此個案，在考慮相關規劃申請時，會參考文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處等有關部門的意見；以及
- (ii) 署方會向發展局反映委員對於「寓保育於發展」政策的意見。

（會後補註： 規劃署已於 2020 年 5 月 27 日向發展局反映委員對於「寓保育於發展」政策的意見。）

161. 主席總結時表示，委員會對於歷史建築物的保育和發展非常關注，例如位於南區的瑪利諾神父宿舍、譚雅士大宅、大潭篤原水抽水站員工宿舍群等，日後委員會可以就相關事宜邀請文物保育專員辦事處出席委員會會議，並請規劃署向該辦事處轉達委員會有關保育的意見。

（會後補註： 規劃署已於 2020 年 5 月 27 日向文物保育專員辦事處反映委員有關保育的意見。）

議程五： 進展報告

（經濟、發展及規劃文件 8/2020 號）

(I) 發展項目進展

- 前石澳石礦場用地（附件一 — 討論文件第 2 頁）

162. 主席表示，政府接獲香港帆船運動總會（下稱「帆船總會」）提出將該用地作為水上運動設施的短期租約申請，詢問地政總署上述申請的最新進展。

163. 關圓靈女士回應表示，署方正就帆船總會的短期租約申請建議書諮詢有關政府部門，並向帆船總會反映有關政府部門的意見及向其索取補充資料。帆船總會已按照署方要求補充部份資料，署方正在處理有關申請。

有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》的申述人名單

申述編號	申述人名稱
TPB/R/S/H19/13-R1	Mr YEUNG Kin Lun (also C1)
TPB/R/S/H19/13-R2	Mr Chung Hin Tak (also C2)
TPB/R/S/H19/13-R3	Mr Lee Chun Lam (also C3)
TPB/R/S/H19/13-R4	Mr Chan Kin Man (also C4)
TPB/R/S/H19/13-R5	Mr Mok Chi Hing (also C5)
TPB/R/S/H19/13-R6	Mr Darren Danny Edward Patterson (also C6)
TPB/R/S/H19/13-R7	Mr Cheng Chi Fung (also C7)
TPB/R/S/H19/13-R8	Ms Ma Ka Man (also C8)
TPB/R/S/H19/13-R9	New Season Global Limited
TPB/R/S/H19/13-R10	Mary Mulvihill (also C10)

有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》的提意見人名單

意見編號	提意見人名稱
TPB/R/S/H19/13-C1	Mr YEUNG Kin Lun
TPB/R/S/H19/13-C2	Mr Chung Hin Tak
TPB/R/S/H19/13-C3	Mr Lee Chun Lam
TPB/R/S/H19/13-C4	Mr Chan Kin Man
TPB/R/S/H19/13-C5	Mr Mok Chi Hing
TPB/R/S/H19/13-C6	Mr Darren Patterson
TPB/R/S/H19/13-C7	Mr Cheng Chi Fung
TPB/R/S/H19/13-C8	Ms Ma Ka Man
TPB/R/S/H19/13-C9	Mr Ho Wing Hang
TPB/R/S/H19/13-C10	Mary Mulvihill

就《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》提出的
申述及意見和規劃署的回應摘要

(a) 申述人提出的建議及理由(TPB/R/S/H19/13-1 至 10)和規劃署的回應撮述如下：

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
R1	YEUNG Kin Lun 先生	<ul style="list-style-type: none">支持修訂項目 A。分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制應提供足夠的彈性，以達致最佳的建築設計。	<ul style="list-style-type: none">備悉。請參閱下文對 R9 的回應。
R2	Chung Hin Tak 先生	<ul style="list-style-type: none">支持修訂項目 A。瑪利諾神父宿舍是赤柱的歷史標記。從卜公碼頭眺望該宿舍，景色非常優美。	<ul style="list-style-type: none">備悉。
R3	Lee Chun Lam 先生	<ul style="list-style-type: none">支持修訂項目 A。	<ul style="list-style-type: none">備悉。
R4	Chan Kin Man 先生		
R5	Mok Chi Hing 先生	<ul style="list-style-type: none">支持修訂項目 A。在該處提供公眾通道並不可能，因為有關通道須穿過毗鄰的私人物業，但該物業的居民未必想公眾使用該通道。	<ul style="list-style-type: none">備悉。請參閱下文對 R9 的回應。

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
R6	Darren Danny Edward Patterson 先生	<ul style="list-style-type: none"> 支持修訂項目 A。 支持活化再用瑪利諾神父宿舍。所訂的建築物高度限制應讓設計具有彈性，有利建築物的重塑工作，優化建築物。 	<ul style="list-style-type: none"> 備悉。 請參閱下文對 R9 的回應。
R7	Cheng Chi Fung 先生	<ul style="list-style-type: none"> 支持修訂項目 A。 	<ul style="list-style-type: none"> 備悉。
R8	Ma Ka Man 女士		
R9	New Season Global Limited	<ul style="list-style-type: none"> 原則上支持修訂項目 A。 <p><u>申述人的建議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 分區計劃大綱圖的《註釋》備註(1)載有法定要求，訂明申述用地 A 的任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，必須先取得城規會的規劃許可。這項規定應刪除。 從分區計劃大綱圖的《說明書》刪去相應字眼。 <p><u>申述的理由</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 此項法定要求會影響擁有人產權。除非擁有人在失去產權後會獲得合理賠償，否則應保留 	<ul style="list-style-type: none"> 備悉。 在分區計劃大綱圖劃設「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，旨在落實都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2019 年 1 月 4 日就第 12A 條申請編號 Y/H19/1 所作的決定。分區計劃大綱圖的《註釋》備註(1)所訂明的法定要求及《說明書》內的相應字眼，是為了提供足夠的規劃管制，以原址保存瑪利諾神父宿舍。是次修訂大致符合申述用地 A 的擁有人(即 R9)在第 12A 條申請中提出的註釋(附件 VI)。事實上，對於任何新發展、或歷史建築

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		<p>修改或拆卸該建築物的權利。該建築物未被列為法定古蹟，而當局並無就保留該建築物給予擁有人任何金錢賠償。</p>	<p>物的拆卸或修改，在分區計劃大綱圖上就其他與保育歷史建築有關的「其他指定用途」地帶加入提交第 16 條申請的規定，做法並不罕見。提交第 16 條申請的規定讓城規會有權審議發展計劃，從而處理相關的規劃問題，包括原址保存歷史建築。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 刪除備註(1)的相關條文，難免會令當局失去有效的機制以推展原址保留瑪利諾神父宿舍，亦無法監察擬議寓保育於發展項目的落實情況。因此，從文物保育政策的角度而言，文物保育專員及古物古蹟辦事處不支持 R9 的建議，並表示應保留分區計劃大綱圖的《備註》和《說明書》內的相應字眼，以確保瑪利諾神父宿舍得以原址保留。 • 考慮到上述因素，當局已平衡擁有人重建申述用地 A 的產權和保存瑪利諾神父宿舍的需要。因此，<u>不支持 R9</u> 提出刪除須就任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建向城規

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		<p data-bbox="842 312 1066 344"><u>申述人的建議</u></p> <ul data-bbox="842 360 1424 871" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="842 360 1424 632">• 透過修訂申述用地受建築物高度限制的範圍，把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至主水平基準上 75 米 (繪圖 H-1a)。 <li data-bbox="842 647 1424 871">• 修訂分區計劃大綱圖《說明書》的字眼，以便在申請略為放寬地積比率限制時，容許公眾觀賞瑪利諾神父宿舍正立面的景觀可受若干程度的阻擋。 <p data-bbox="842 935 1043 967"><u>申述的理由</u></p> <ul data-bbox="842 983 1424 1398" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="842 983 1424 1398">• 把建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米的範圍，會對落實瑪利諾神父宿舍的活化再利用造成不必要的限制。為了以最理想的方法保育瑪利諾神父宿舍，當局應容許新發展在設計方面更具彈性。鑑於用地的潛在限制，根據現時的建築物高度限制，未必能達至擬議的總 	<p data-bbox="1514 264 1984 296">會取得規劃許可的法定要求。</p> <ul data-bbox="1447 360 2074 1398" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1447 360 2074 727">• 申述用地 A 的支區是當局在參考由該用地擁有人就第 12A 條申請編號 Y/H19/1 提交的申請書(附件 VI)而劃定的。施加梯級式高度管制(即把建築物高度限為主水平基準上 64 米及 75 米)，是要保留公眾觀賞瑪利諾神父宿舍南面和西南面外牆的景觀。 <li data-bbox="1447 743 2074 1398">• R9 所提交的概念平面圖及合成照片(繪圖 H-1b 至 H-1e)顯示瑪利諾神父宿舍西面一幢兩層高的擴建物，其高度為主水平基準上 71.4 米，與第 12A 條申請中所提交的概念發展方案並不一致(附件 VII 和圖 H-4)。與 R9 的主張，即不會對公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀構成嚴重阻礙的情況恰恰相反，規劃署從瑪利諾神父宿舍用地西南面附近的 3 個公眾觀景點(即赤柱馬坑公園、觀音廟及春磡角道已規劃的休憩用地)(圖 H-5 至 H-7)，評估把建築物高度放寬至

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		<p>樓面面積。</p> <ul style="list-style-type: none"> • R9 所提交的概念平面圖及合成照片(繪圖 H-1b 至 H-1e)證明,在瑪利諾神父宿舍西面進行的發展不一定會阻擋公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀。當局可以在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明,不應對公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀構成嚴重阻礙的意向。城規會可在第 16 條申請階段,確保申請符合此意向,因此,申述人認為把建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米屬過嚴及沒有必要的。 	<p>主水平基準上 75 米的建議所造成的視覺影響。根據規劃署所擬備的合成照片,在瑪利諾神父宿舍西面進行主水平基準上 75 米的發展,會阻擋公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 關於 R9 提到的潛在用地限制或在文物保育方面的創新設計,分區計劃大綱圖上已訂明可略為放寬建築物高度限制的條款,務求在設計上提供彈性。此外,R9 的申請書沒有充分資料,說明用地的實際限制及所採用的創新設計,以支持擬議放寬瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制。在分區計劃大綱圖現時所施加的限制下,R9 所提交的概念平面圖仍可透過第 16 條申請提交給城規會考慮。 • 基於以上情況,R9 提出把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至 75 米的建議缺乏理據支持。
		<p><u>申述人的建議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 修訂分區計劃大綱圖的《說明 	<ul style="list-style-type: none"> • 「其他指定用途」註明「住宅發展

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
		<p>書》，以刪去有關「應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築」的規定。</p> <p><u>申述的理由</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 為通行權問題而規定須為公眾提供通道前往瑪利諾神父宿舍，並不合理。瑪利諾神父宿舍一向沒有對公眾開放。既然在法律上無法保證能為公眾提供前往瑪利諾神父宿舍的通道，加上擁有人是否有能力落實提供通道亦是合理的法律關注問題，故應刪去分區計劃大綱圖《說明書》中有關「應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築」的規定。 	<p>並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。《說明書》不屬於分區計劃大綱圖的一部分，旨在闡述城規會擬備分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。</p> <ul style="list-style-type: none"> 小組委員會在 2019 年 1 月 4 日考慮第 12A 條申請編號 Y/H19/1 及在 2020 年 5 月 15 日考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，曾進行多項商議，並認為為了方便公眾欣賞該歷史建築，讓公眾能夠通往申述用地 A(即瑪利諾神父宿舍)至為重要，而這項要求應在分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚反映。文物保育專員認為《說明書》要求申請人為公眾提供合理的通道前往該幢歷史建築，符合申請人提出該宗已獲批准的第 12A 條申請時的原意，故不應刪去。如在提供公眾通道或其他可行的替代方案上有任何困難，申請人可在第 16 條規劃申

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			<p>請階段，在規劃方案中提出，以供城規會考慮。鑑於上述理由，R9 提出刪去分區計劃大綱圖《說明書》中「應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築」這項要求的建議，並無必要。</p>
R10	Mary Mulvihill 女士	<ul style="list-style-type: none"> 反對修訂項目 A，理由是赤柱區的社區照顧服務(即社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心)不足。現時並沒有任何處理該些不足的跡象。此外，當區的主要區域「政府、機構和社區」設施服務全港而非地方社區。由於社區的基本需求並未滿足，因此不支持改劃「政府、機構或社區」地帶的建議。 	<ul style="list-style-type: none"> 在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內，「社會福利設施」例如社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心等用途是經常准許的用途。不過，申述用地 A 為私人擁有，故是否把有關用地作「政府、機構或社區」用途屬土地擁有人的決定。 赤柱區現有及計劃提供的主要「政府、機構及社區」設施(附件 VIII)與《香港規劃標準與準則》的規定相比，發現該區尚欠 62 個社區照顧服務設施名額、100 個安老院舍名額和 64 個幼兒中心名額。社會福利署已採取多管齊下的方法，尋找合適處所闢設社會福利設施，包括幼兒中心和長者設施。

申述編號 (TPB/R/S/H19/13-)	申述人	申述事項	規劃署的回應
			•
		• 支持修訂項目 B1 至 B3。	• 備悉。

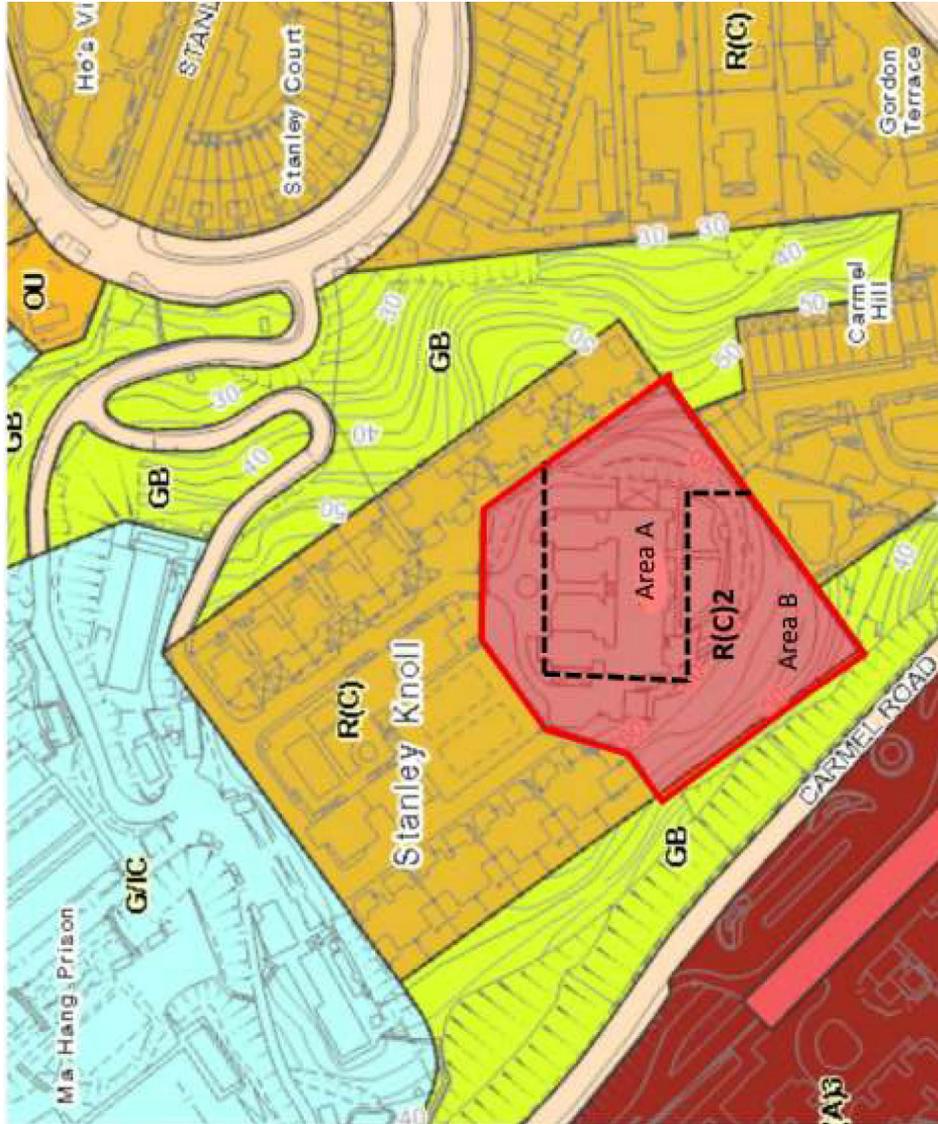
(b) 意見(TPB/R/S/H19/13-C1 至 C10)和規劃署的回應撮述如下：

意見編號 (TPB/R/S/H19/13-)	提意見人	所關乎的申述	意見摘要	規劃署的回應
C1 至 C8	個別人士	R9	• 支持有關申述。	• 備悉。
C9	Ho Wing Hang 先生	R1-R9	• 政府應放寬地積比率限制，以解決住房負擔能力的問題。	• 申述用地 A 的地積比率限制恰當，理由是該地積比率限制大致符合該分區計劃大綱圖上周邊「住宅(丙類)」地帶的地積比率，亦與申述用地 A 擁有人於 2019 年 1 月 4 日獲小組委員會批准的第 12A 條申請編號 Y/H19/1 內所提出的方案一致。
C10	Mary Mulvihill 女士	R10	• 缺乏土地供應作社區設施應比房屋供應更為緊迫。於商業大廈尋找處所或於大型住宅發展關設政府、機構和社	• 請參閱上文對 R10 的回應。

			區設施，並不適合用於赤柱的選項。當一個合適的土地用途改作其他用途時，應該提供如何處理大量尚欠社區照顧設施的詳情。	
--	--	--	--	--

“R(C)” Option Proposed by the Applicant of s.12A Application No. Y/H19/1
第12A條申請(編號Y/H19/1)的申請人建議的「住宅(丙類)」地帶選項改劃方案

Zoning Option A : Residential (Group C)2



Notes for Residential (Group C)2 Zone

Column 1

Uses Always Permitted

Column 2

Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board

Flat	
Government Use (Police Reporting Centre, Post Office Only)	
House	
Utility Installation for Private Project	
	Ambulance Depot
	Eating Place
	Educational Institution
	Government Refuse Collection Point
	Government Use (not elsewhere specified)
	Hospital
	Hotel
	Institutional Use (not elsewhere specified)
	Library
	Petrol Filling Station
	Place of Recreation, Sports or Culture
	Private Club
	Public Clinic
	Public Convenience
	Public Transport Terminus or Station
	Public Utility Installation
	Public Vehicle Park (excluding container vehicle)
	Recyclable Collection Centre
	Religious Institution
	Residential Institution
	School
	Shop and Services
	Social Welfare Facility
	Training Centre

Planning Intention

This zone is intended primarily for low-rise and low-density residential developments where commercial uses serving the residential neighbourhood may be permitted on application to the Town Planning Board.

Remarks

- (1) On land designated "Residential (Group C)", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum building height of 3 storeys in addition to 1 storey of carport, or the height of the existing building, whichever is the greater.
- (2) On land designated "Residential (Group C)1", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum building height for 4 storeys in addition to 1 storey of carport, or the height of the existing building, whichever is the greater.
- (3) On land designated "Residential (Group C)2", no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total new development GFA additional to that of the existing Maryknoll House, of 2,794.92 sm. Site Coverage shall not be greater than 30%. The development shall not be in excess of a maximum building height of 3 storeys in addition to 1 storey of carport, subject to:-
 - (i) In Area A, a maximum building height no greater than 75mPD to the top roof will be permitted;
 - (ii) In Area B a maximum building height not greater than 64mPD (excluding stair hood and landscape features) will be permitted.
 - (iii) The R(C)2 zone is subject to the specified permitted GFA and is exempted from the maximum plot ratio and site coverage listed in the table (4) below.
- (4) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum plot ratio and site coverage specified below, or the plot ratio and site coverage of the existing building, whichever is the greater:-

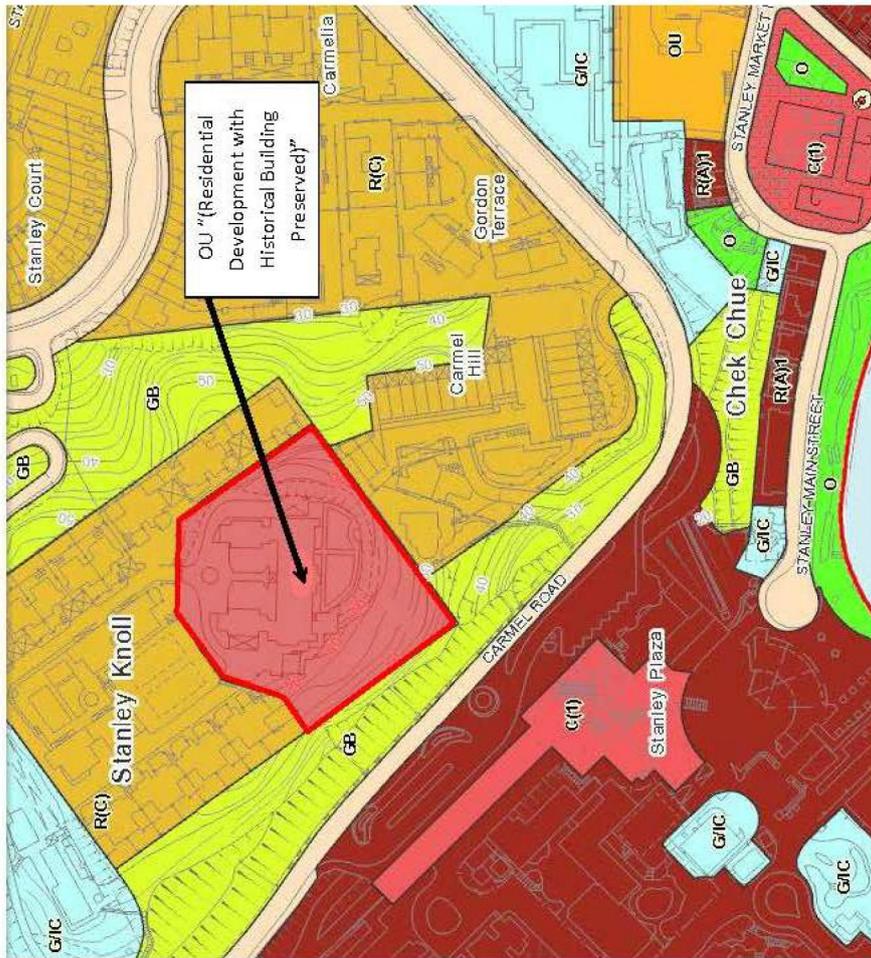
Height – Number of Storeys Used for Domestic Purposes	Maximum Plot Ratio	Maximum Site Coverage %
2 and below	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5

(5) In determining the maximum plot ratio for the purposes of paragraph (4) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker's office, or caretaker's quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

(6) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio, site coverage and building height restrictions stated in paragraphs (1), (2), (3), (4) and (5) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

Zoning Option B : Other Specified Uses annotated (Residential Development with Historical Building Preserved)

“OU(RDHBP)” option proposed by the Applicant of s.12A application No. Y/H19/1
第12A條申請(編號Y/H19/1)的申請人建議的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」選項改劃方案



Notes for OU(RDHBP) Zone

Other Specified Uses annotated (Residential Development with Historical Building Preserved)

Column 1

Uses Always Permitted

Eating Place
Educational Institution
Hospital
Institutional Use (not elsewhere specified)
Field Study/Education/Visitor Centre
School
Place of Recreation Sports and Culture

Column 2

Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board

Flat
Holiday Camp
Hotel
House
Office
Wholesale Trade
Place of Entertainment
Private Club
Residential Institution
Shop and Services
Utility Installation for Private Project

Planning Intention

This zone is intended for the preservation of the Historic Building known as Maryknoll House. To facilitate the preservation of this building, a maximum GFA of 2,794.92m² (in addition to the GFA of the existing building) and appropriate form of residential development will be permitted on the site. Only a limited range of other uses are permitted.

Remarks

- (1) Maryknoll House, which is a Grade 1 historic building, shall be preserved in-situ. Any addition, alteration and/or modification to the existing historic building (except those minor alteration and/or modification works which are ancillary and directly related to the always permitted uses) requires planning permission from the Town Planning Board under section 16 of the Town Planning Ordinance.
- (2) The maximum building height shall be no greater than 75mPD and 3 domestic floors over 1 storey of carport, and a maximum site coverage of 30%.

Revised Notes of the “OU(RDHBP)” option submitted by the Applicant of s.12A application No. Y/H19/1 at the meeting on 4.1.2019

第12A條申請(編號Y/H19/1)的申請人於2019年1月4日會議上提交的經修改的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的註釋

Tabled Information

Planning Intention

This zone is intended for the preservation of the Historic Building known as Maryknoll House. To facilitate the preservation of this building, a maximum GFA of 2,794.92m² (in addition to the GFA of the existing building; see note (2) below) an appropriate form of residential development will be permitted on the site. Only a limited range of other uses are permitted.

Remarks

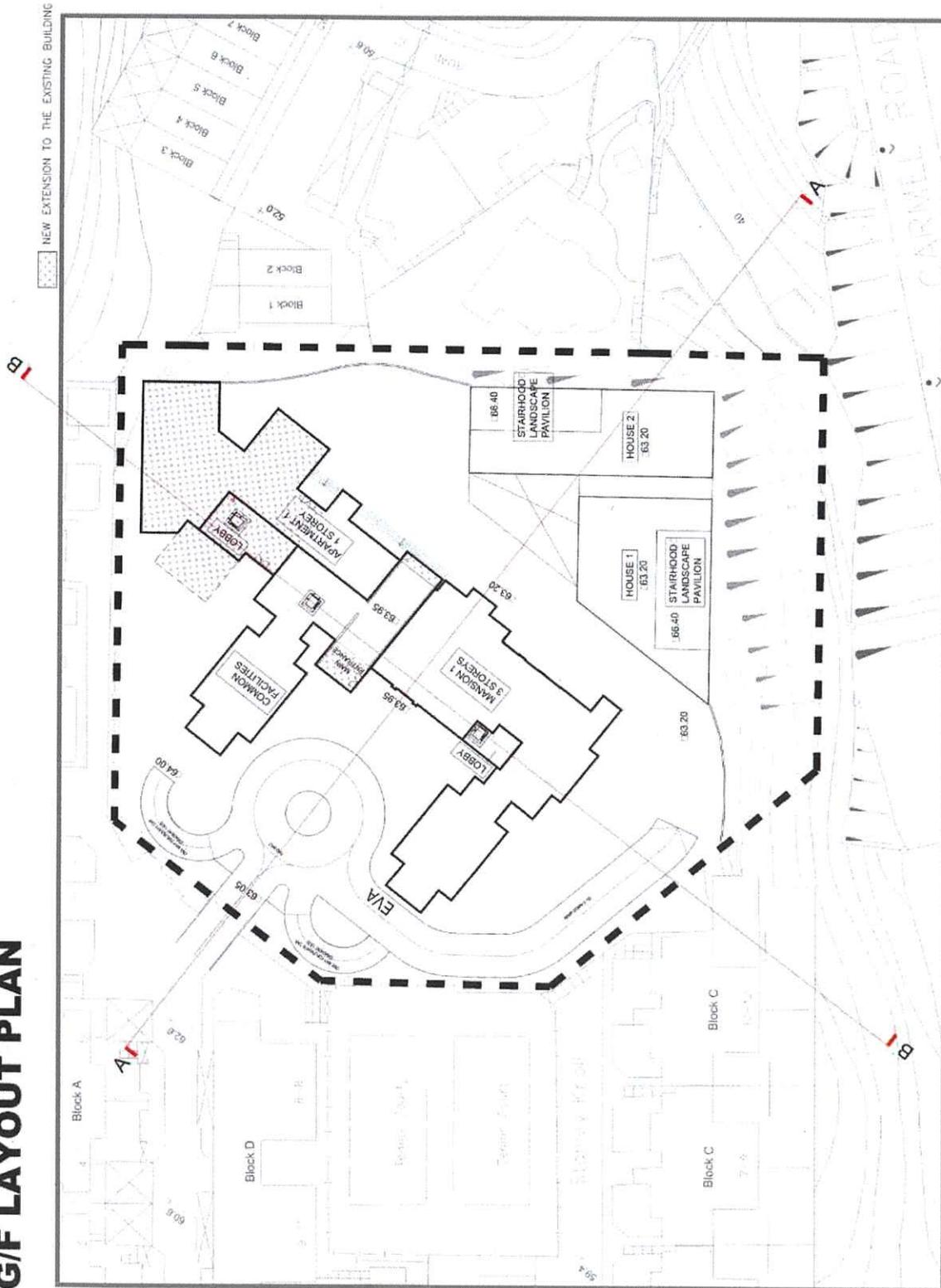
- (1) Maryknoll House, which is a Grade 1 historic building, shall be preserved in-situ. Any addition, alteration and/or modification to the existing historic building (except those minor alteration and/or modification works which are ancillary and directly related to the always permitted uses) requires planning permission from the Town Planning Board under section 16 of the Town Planning Ordinance.
- (2) The building height shall be no greater than 75mPD and 3 domestic floors over 1 storey of carport, and a maximum site coverage of 30%. The gross floor area of any development additional to the existing Maryknoll House shall be 2,794.92 m², or may be adjusted depending on the determination of the gross floor area of the existing building by the Building Authority, so that the total permitted gross floor area on the site of no greater than 5,734.18 m² can be achieved.
- (3) In determining the maximum additional gross floor area as stipulated above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker's office, or caretaker's quarters and recreational facilities for the use and benefit of the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.
- (4) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the permitted gross floor area, site coverage and building height restrictions stated in the paragraph (2) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

Conceptual Development Scheme and Photomontages submitted by applicant of
s.12A application No. Y/H19/1

第12A條申請(編號Y/H19/1)的申請人提交的概念發展方案及合成照片

21 JUNE 2018

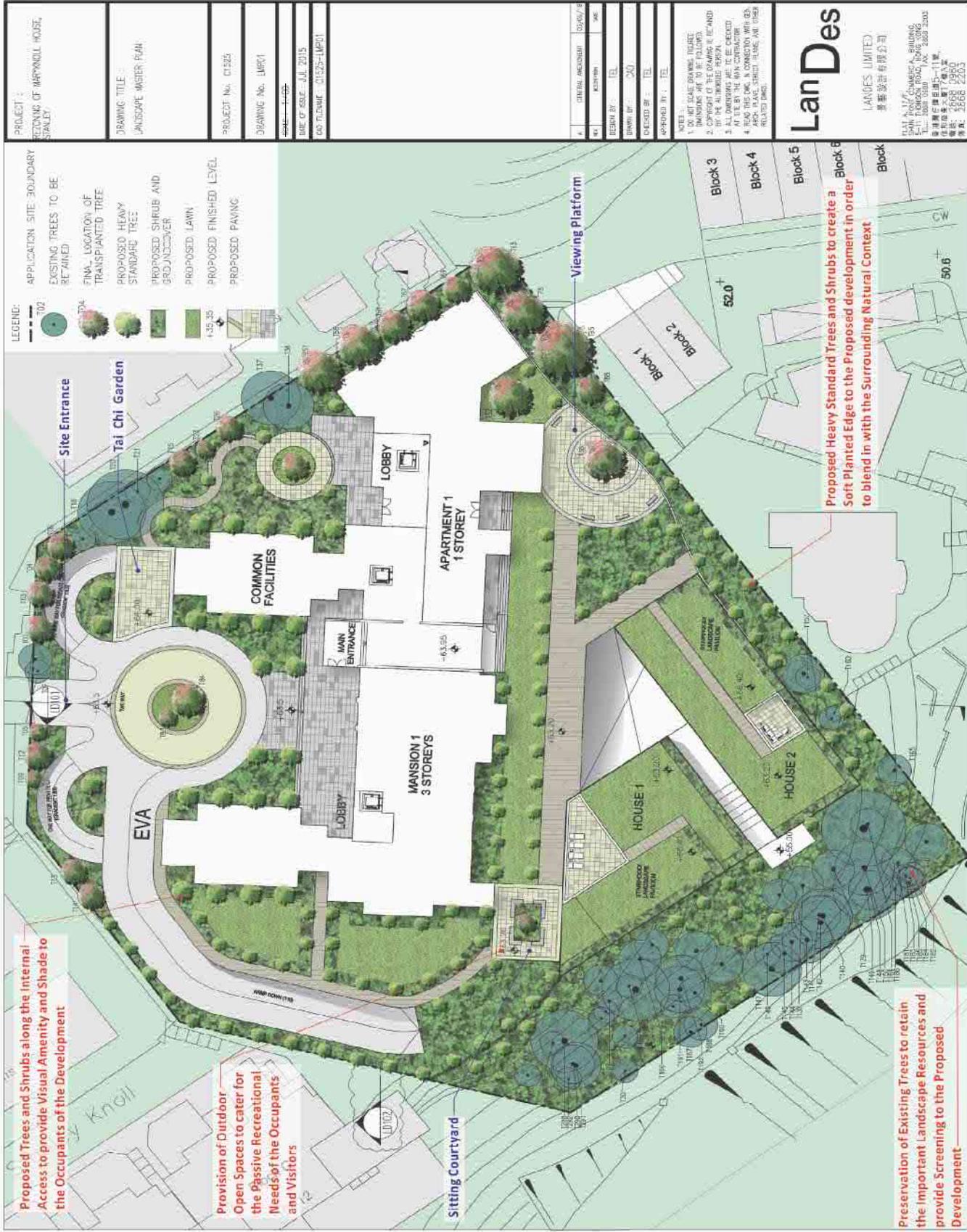
**MARYKNOLL BUILDING, STANLEY
G/F LAYOUT PLAN**



繪圖
DRAWING
Z - 7

參考編號
REFERENCE NO.
Y/H19/1

(資料來源：由申請人提供)
SOURCE: SUBMITTED BY THE APPLICANT



參考編號

REFERENCE No.
Y/H19/1

繪圖
DRAWING
Z - 12

(資料來源：由申請人提供)
(SOURCE : SUBMITTED BY THE APPLICANT)



Existing Condition



Proposed Scheme

REVISION 說明	DESCRIPTION 文字描述	DRAWN 繪圖	DATE 日期	CHECKED 審核	APPROVED 审批	DATE 日期	DESIGNER 設計	DATE 日期	CHECKED 審核	APPROVED 审批	DATE 日期
A	GENERAL AMENDMENT	CADD	24/09/2010	ANK	TEL		SEALING UNIT S. SECTION OF THE MARYKNOLL HOUSE, STANLEY	MAY 2018	CAO		
							VIEWPOINT 3 STANLEY PLAZA				
							VIEWPOINT 3 - Stanley Plaza				



繪圖
DRAWING
Z - 17

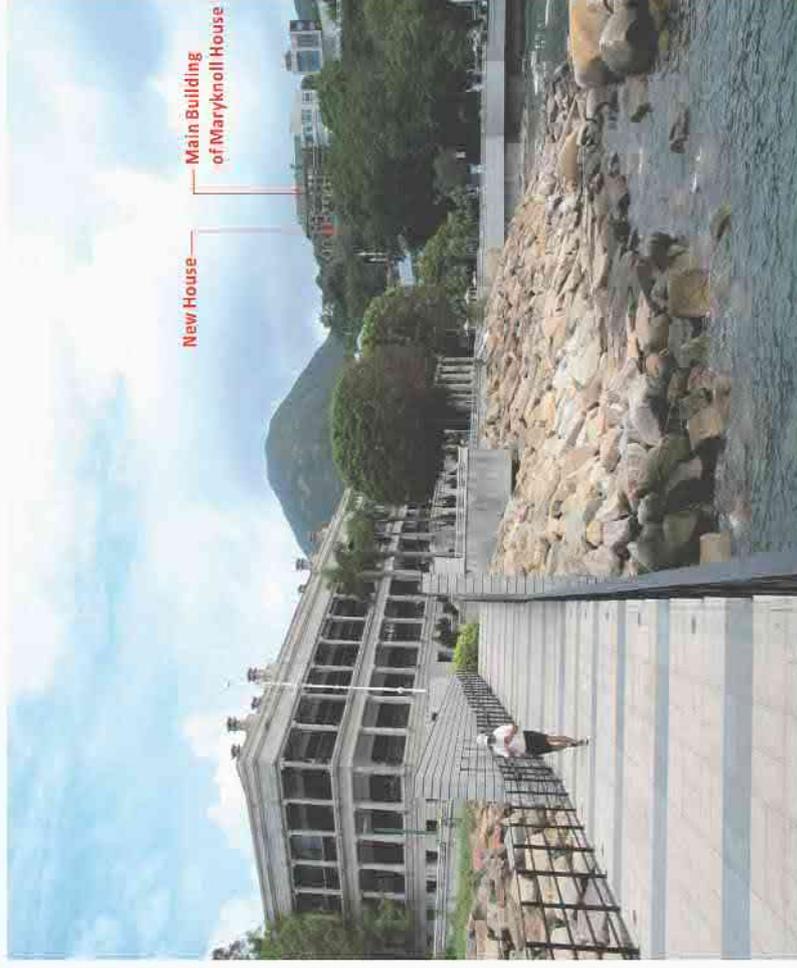
參考編號
REFERENCE No.
Y/H19/1

(資料來源：由申請人提供)
(SOURCE : SUBMITTED BY THE APPLICANT)

DATE PUBLISHED : 01/2010-FIGURE 6



Existing Condition



Proposed Scheme

REVISION	DESCRIPTION / 文字描述	DRAWN / 繪圖	DATE / 日期	CHECKED / 審核	APPROVED / 批准	TO NOT SCALE DRAW THIS DRAWING. 此圖樣不准縮尺。	DESIGNER / 設計	COPYRIGHT REFERRED / 版權聲明
A	GENERAL AMENDMENT	CADD	24/09/2010	ANK	TEL	SECTION OF THE MARYKNOLL HOUSE, STANLEY	SCALE 1:50 DATE 09/2010 REVISION 1 DRAWN / 繪圖 CHECKED / 審核 APPROVED / 批准	LANDes
						DRAWING TITLE / 圖樣名稱 Viewpoint 4 - Blake Pier at Stanley Figure 7	DESIGNER / 設計 CAO CHECKED / 審核 APPROVED / 批准	
						PROJECT / 項目 UNIVERSITY MUSEUM, STANLEY MUSEUM PROJECT NO. / 項目編號 UNIVERSITY MUSEUM - THE MARYKNOLL HOUSE PROJECT NO. / 項目編號 UNIVERSITY MUSEUM - THE MARYKNOLL HOUSE	DATE / 日期 MAY 2018	
						PROJECT NO. / 項目編號 C1726-FIGURE 7		

參考編號

REFERENCE No.

Y/H19/1

繪圖

DRAWING

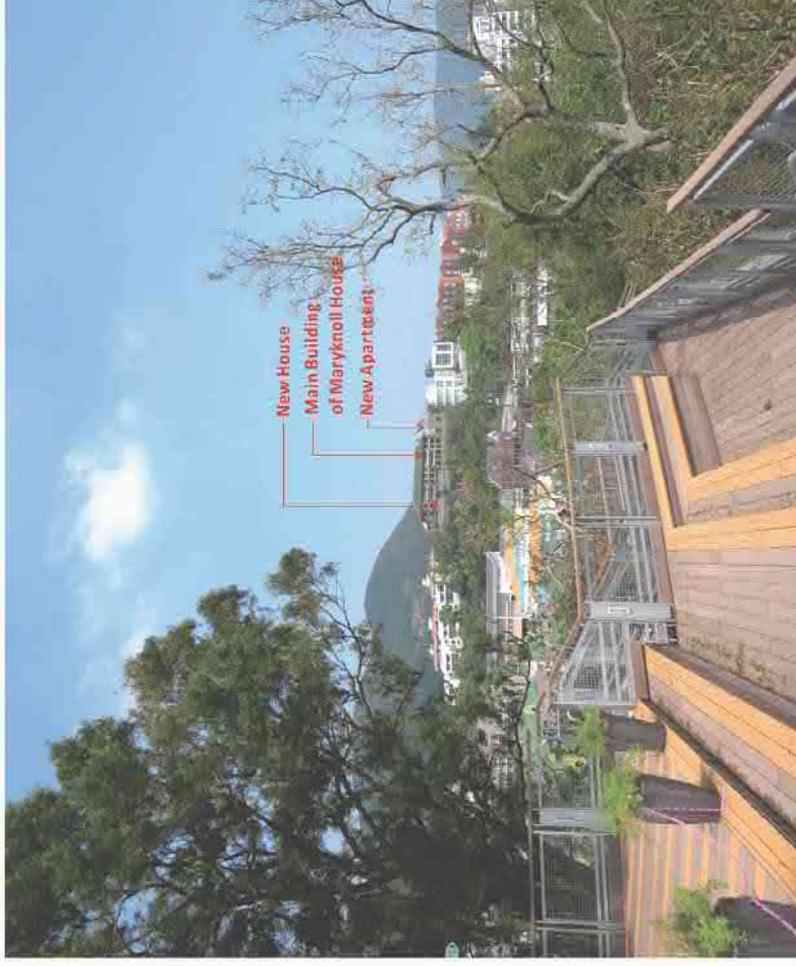
Z - 18

(資料來源：由申請人提供)

(SOURCE : SUBMITTED BY THE APPLICANT)



Existing Condition



Proposed Scheme

REVISION 說明	DESCRIPTION 文字描述	DRAWN 繪圖	DATE 日期	CHECKED 查核	APPROVED 审批	TO NOT SCALE DRAW THIS DRAWING 此圖樣不准縮尺	DESIGNER 設計	COPYRIGHT 版權聲明
						SECTION OF THE MARYKNOLL HOUSE, STANLEY, DRAWN BY DATE 08 MAY 2018 CHECKED BY APPROVED BY	TEL CAO TEL TEL	Copyright reserved. 版權保留 Landes
						VIEWPOINT 10 - STANLEY MA HANG PARK FIGURE 8	TEL APPROVED BY TEL	
						PROJECT NAME: SECTION OF THE MARYKNOLL HOUSE, STANLEY, DRAWN BY: CAO, DATE: 08 MAY 2018, CHECKED BY: [REDACTED], APPROVED BY: [REDACTED], PROJECT NO: C1726-FIGURE 8, DRAWING NO: C1726-FIGURE 8		DATE PUBLISHED: C1726-FIGURE 8

參考編號
REFERENCE No.
Y/H19/1

繪圖

DRAWING
Z - 19

(資料來源：由申請人提供)
(SOURCE : SUBMITTED BY THE APPLICANT)

Provision of Open Space and Major Community Facilities in the Stanley Area
赤柱區的休憩用地及主要社區設施供應

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》要求 (按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃供應 (包括現有供應)	
District Open Space 地區休憩用地	10 ha per 100,000 persons [#] 每 100,000 人 10 公頃 [#]	1.6 ha 公頃	1.96 ha 公頃	1.96 ha 公頃	+0.36 ha 公頃
Local Open Space 鄰舍休憩用地	10 ha per 100,000 persons [#] 每 100,000 人 10 公頃 [#]	1.6 ha 公頃	5.82 ha 公頃	5.82 ha 公頃	+4.22 ha 公頃
Secondary School 中學	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 [@] 每 40 名 12-17 歲青少年設一個全日制學校課室 [@]	10 classrooms 個課室	56 classrooms 個課室	56 classrooms 個課室	+46 classrooms 個課室
Primary School 小學	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 [@] 每 25.5 名 6-11 歲兒童設一個全日制學校課室 [@]	15 classrooms 個課室	36 classrooms 個課室	36 classrooms 個課室	+21 classrooms 個課室
Kindergarten/ Nursery 幼兒班與幼稚園	34 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6 [@] 每 1,000 名 3-6 歲以下幼童設 34 個課室 [@]	5 classrooms 個課室	13 classrooms 個課室	13 classrooms 個課室	+7 classrooms 個課室
District Police Station 警區警署	1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200,000 至 500,000 人設一間	less than 1 少於 1	0	0	0
Divisional Police Station 分區警署	1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100,000 至 200,000 人設一間	less than 1 少於 1	0	0	0

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》要求 (按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃供應 (包括現有供應)	
Hospital 醫院	5.5 beds per 1,000 persons 每 1,000 人設 5.5 個床位	90 beds 個床位	240 beds 個床位	240 beds 個床位	+150 beds 個床位
Clinic/Health Centre 普通科診療所/健康中心	1 per 100,000 persons 每 100,000 人設一間	less than 1 少於 1	1	1	+1
Magistracy (with 8 courtrooms) 裁判法院 (8 個法庭)	1 per 660,000 persons 每 660,000 人設一間	less than 1 少於 1	0	0	0
Child Care Centres 幼兒中心	100 aided places per 25,000 persons~◇ 每 25,000 人設 100 個資助服務名額~◇	64 places 個	0 places 個	0 places 個	-64 places 個
Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心	1 for 12,000 persons aged 6-24 每 12,000 名 6-24 歲兒童/青年設一間	less than 1 少於 1	1	1	+1
Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心	1 for 100,000 to 150,000 persons 每 100,000 至 150,000 人設一間	less than 1 少於 1	0	0	0
District Elderly Community Centres 長者地區中心	One in each new development area with a population of around 170,000 or above 每個人口約為 170,000 人或以上的新發展區設一間	N.A. 不適用	0	0	N.A. 不適用
Neighbourhood Elderly Centres 長者鄰舍中心	One in a cluster of new and redeveloped housing areas with a population of 15,000 to 20,000 persons, including both public and private housing 每個人口為 15,000 人至 20,000 人的新建和重新	N.A. 不適用	1	1	N.A. 不適用

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》要求 (按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃供應 (包括現有供應)	
	發展的住宅區(包括公營及私營房屋)設一間				
Community Care Services (CCS) Facilities 社區照顧服務設施	17.2 subsidised places per 1,000 elderly persons aged 65 or above~ [^] 每 1,000 名年滿 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額~ [^]	80 places 個	18 places 個	18 places 個	-62 places 個
Residential Care Homes for the Elderly (RCHE) 安老院舍	21.3 subsidised beds per 1,000 elderly persons aged 65 or above~ [◇] 每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位~ [◇]	100 places 位	0 places 位	0 places 位	-100 [△] places 位
Library 圖書館	1 district library for every 200,000 persons 每 200,000 人設一間分區圖書館	less than 1 少於 1	1	1	+1
Sports Centre 體育中心	1 per 50,000 to 65,000 persons 每 50,000 至 65,000 人設一個	less than 1 少於 1	1	1	+1
Sports Ground/ Sport Complex 運動場/ 運動場館	1 per 200,000 to 250,000 persons 每 200,000 至 250,000 人設一個	less than 1 少於 1	0	0	0
Swimming Pool Complex – standard 游泳池場館 – 標準池	1 complex per 287,000 persons 每 287,000 人設一個場館	less than 1 少於 1	0	0	0
Post Office 郵政局	Accessible within 1.2km in urban area 在市區設於 1.2 公里的範圍內	N.A. 不適用	1	1	N.A. 不適用

Note 註:

赤柱區的規劃人口約為 16,021 人。若連同暫住人口，總數將約為 16,424 人(2036 估算)。

The planned population of the Stanley area is about 16,021. If including transient population, the overall figure is about 16,424 (2036 estimate).

The requirements exclude planned population of transients and the provision is based on the information as at May 2020. 有關要求不包括流動居民，供應所根據的資料為截至 2020 年 5 月。

@ The provision of secondary school, primary school and kindergarten/nursery exclude classrooms in international schools registered under the Education Bureau.

中學、小學、幼兒班與幼稚園不包括在教育局註冊的國際學校。

◇ Figures are provided by Social Welfare Department (as at 2020).

資料由社會福利署提供（截止 2020 年）。

△ According to the figures provided by Social Welfare Department (as at June 2020), the existing and planned provision of RCHE for the Southern District as a whole is 2,056 places. As compared with the HKPSG requirement (2,041 places), there are surplus in the provision of RCHE of 15 places.

根據社會福利署提供的資料（截止 2020 年 6 月），南區的安老院舍現有和已規劃供應名額為 2,056 個床位。相比《香港規劃標準與準則》要求（2,041 個），該區有 15 個安老院舍床位的剩餘供應。

^ The planning standard of community care services (CCS) facilities (including both centre-based and home-based) is population-based. There is no rigid distribution between centre-based CCS and home-based CCS stated in the Elderly Services Programme Plan. Nonetheless, in general, 60% of CCS demand will be provided by home-based CCS and the remaining 40% will be provided by centre-based CCS.

這些設施屬於以中心為本的社區護理服務。社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。

~ This is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the Social Welfare Department in the planning and development process as appropriate.

此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。