

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10972 號
供城市規劃委員會於 2024 年 6 月 14 日考慮

《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》

考慮申述編號 TPB/R/S/H12/13-R1 至 R3

《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》

考慮申述編號 TPB/R/S/H12/13-R1 至 R3

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H12/13-)
<p><u>修訂項目(項目)A</u> 把位於司徒拔道 15 和 24 號及東山臺 7 號的一幅用地由「住宅(丙類)1」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶及於圖則上訂明支區。</p> <p>修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」新支區的發展限制和可略為放寬該等限制的條款。</p> <p><u>項目 B1</u> 把位於司徒拔道 18 號的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。</p> <p><u>項目 B2</u> 把位於司徒拔道 18 號東面的一幅政府土地由「綜合發展區」及「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。</p>	<p>總數：3</p> <p><u>反對項目 A(1)</u> R2：偉城發展有限公司</p> <p><u>反對項目 A 及 B2，並就項目 B1 提出意見(1)</u> R3：個別人士</p> <p><u>反對項目 A 及 B2(1)</u> R1：Sustaina Limited</p>

註：所有申述人的名單載於附件 III。申述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。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H12_13.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 2024 年 2 月 2 日，《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》(下稱「該圖則」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。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，城規會共收到 3 份有效申述。2024 年 4 月 26 日，城規會同意把該圖則的所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。有關的申述載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A—落實一宗獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)。該宗申請涉及進行擬議住宅發展並附設私營安老院舍(約 0.38 公頃)(**圖 H-1**)

- 2.1 城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2023 年 5 月 5 日局部同意¹一宗第 12A 條申請(編號 Y/H12/2²)。為落實有關決定，當局已把位於司徒拔道 15 和 24 號及東山臺 7 號的用地連同毗鄰的政府土地由「住宅(丙類)1」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶(**圖 H-3**)，並訂明最大總樓面面積為 11 010 平方米(其中包括不少於 2 258 平方米的總樓面

¹ 小組委員會同意申請人擬議改劃有關用地為「住宅(丙類)3」地帶(即訂明社會福利設施的總樓面面積的最低要求，並在「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》中就不同支區指定其最高建築物高度限制)。然而，小組委員會亦認為有必要參考申請人所提交的初步發展計劃，在《註釋》中加入適當的發展限制條款，以對發展的整體密度提供規劃管制。此外，亦有必要就安老院舍及相關長者設施訂明最小總樓面面積，以及在《說明書》中加入有關安老院舍最少床位數目的規定。

² 有關的都會規劃小組委員會文件及會議記錄已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/718_mpc_agenda.html(文件第 Y/H12/2 號)及 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Minutes/m718mpc_c.pdf(會議記錄)。

面積專用於設置安老院舍及相關長者設施³⁾，以及把支區(A)、(B)、(C)和(D)的最高建築物高度分別指定為主水平基準上 104 米、主水平基準上 120 米、主水平基準上 125 米和主水平基準上 134 米，並且把「社會福利設施」(只限設於在指定為「住宅(丙類)3」的土地範圍內)納入為第一欄用途，以便進行擬議住宅發展並附設私營安老院舍。分區計劃大綱圖的《說明書》亦已闡明有關安老院舍須提供「不少於 60 個床位」的規定。上述的發展限制和規定使土地用途具有彈性，以配合不斷轉變的情況，並讓詳細設計可容納更多床位，同時能確保為安老院舍及相關長者服務提供訂明最小總樓面面積。

項目 B1—反映內地段第 8963 號已落成的住宅發展項目(約 1.47 公頃)(圖 H-1)

- 2.2 小組委員會在 2023 年的「綜合發展區」用地檢討中同意改劃有關用地的用途地帶，以反映名為 **Central Peak** 的已落成住宅發展項目。有關用地(內地段第 8963 號)位於司徒拔道 18 號，已由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，其最大總樓面面積為 16 800 平方米。考慮到寶雲道現時的高度水平，有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)，以保留朝向北面的公眾景觀。

項目 B2—反映內地段第 8963 號東面邊界外一幅政府土地已建成的狀況(約 0.14 公頃)(圖 H-1)

- 2.3 內地段第 8963 號東面邊界外的一幅政府土地現時是路政署負責維修保養的公眾樓梯／行人路、運輸署負責管理的路旁公眾車位，以及渠務署負責管理的明渠連其下的雨水渠(指定為渠務專用範圍)。該幅政府土地已由「綜合發展區」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已建成的狀況。

³⁾ 根據申請人按照該宗獲局部同意的第 12A 條申請所提交的初步發展計劃，擬議的最大住用和非住用總樓面面積分別為 8 749 平方米和 4 466 平方米(包括 2 258 平方米作安老院舍(設 60 個床位)和 2 208 平方米作地面停車場)。

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「住宅(丙類)」地帶的《註釋》作出修訂，以納入「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」新支區的發展限制，並刪除「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶的《註釋》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.5 2024年1月12日，小組委員會同意，有關《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號S/H12/12》的擬議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第1/24號載於城規會網頁⁴，而該小組委員會會議記錄的摘錄則載於附件V。《半山區東部分區計劃大綱草圖編號S/H12/13》其後於2024年2月2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 城規會在處理項目A所涉的第12A條申請時，已根據原有條例的規定公布該宗申請，以徵詢公眾意見。小組委員會於2023年5月5日考慮該宗申請時，已考慮所收到的公眾意見。

分區計劃大綱草圖在憲報公布後的諮詢

- 3.2 在分區計劃大綱草圖展示期間，灣仔區議會議員於2024年2月2日接獲通知，公眾人士可就有關修訂以書面形式向城規會秘書提出申述。城規會並無收到灣仔區議會議員所提出的申述。

⁴ 都會規劃小組委員會文件第1/24號載於城規會網頁 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/734_mpc_agenda.html

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區

項目 A 的申述用地(項目 A 用地)

4.1.1 項目 A 用地面積約為 0.38 公頃，先前建有名為豐景台的住宅發展項目、嶺南幼稚園／幼兒園和嶺南小學，現時空置。有關用地劃為「住宅(丙類)3」地帶，以便進行擬議住宅連私營安老院舍發展(圖 H-1 至 H-10)。有關用地北面是一條由司徒拔道和司徒拔道花園分岔出來的支路，東北面和東面則緊接東山臺的低密度住宅發展(建築物高度介乎主水平基準上 102 米至主水平基準上 144 米)(圖 H-3b)。用地南面是劃為「綠化地帶」的有植被斜坡、寶雲道，以及位於山上較高處的歷史古蹟景賢里(建築物高度介乎主水平基準上 151 米至主水平基準上 161 米)。緊鄰有關用地西面是現有明渠連其下的雨水渠以及公眾樓梯／行人路(項目 B2 用地)，西面較遠處則是項目 B1 用地，為低密度住宅發展項目 Central Peak(建築物高度介乎主水平基準上 92 米至主水平基準上 116 米)。

4.1.2 根據申請人按照已獲局部同意的第 12A 條申請而提交的初步發展計劃(繪圖 H-1 至 H-15)，擬議發展包括在一個 4 層用作停車場及一所私營安老院舍的平台上設有 3 幢 3 層高的屋宇和 3 幢不超過 12 層的住宅大廈。作住宅用途的擬議住用總樓面面積為 8 749 平方米，至於設 60 個床位的安老院舍和地面泊車位的擬議非住用總樓面面積，分別為 2 258 平方米和 2 208 平方米。由於東山臺現時只可經由一條狹窄而陡峭的區內通道前往，並沒有合適的行人路(繪圖 H-3b)，因此日後的發展項目會使用司徒拔道旁的一條支路作車輛通道，而非東山臺的區內通道(繪圖 H-1 及圖 H-8)。為了改善東山臺和司徒拔道之間現有的行人通道，申請人將會翻新現有的公眾樓梯，並且在申請地點內闢設一條由司徒拔道通往東山臺的無障礙垂直行人通道，包括 24 小時開放給公眾使用的穿梭升降機及有蓋行人通道(繪圖 H-15)。初步發展計劃的主要發展參數載列如下：

發展用地面積 ^Ω	約 3 770 平方米
整體總樓面面積[地積比率] 住用總樓面面積[地積比率] 非住用總樓面面積[地積比率] — 安老院舍 — 停車場*	13 215 平方米[3.51 倍#] 8 749 平方米[2.32 倍#] 4 466 平方米[1.19 倍#] 2 258 平方米 2 208 平方米
上蓋面積 • 大廈及屋宇 • 平台	不超過 40% 不超過 65%
樓宇幢數	6 幢 (3 幢住宅大廈及 3 幢屋宇)
最高建築物高度(主天台) [建築物的實際高度(米)／ 樓層數目] • 屋宇(支區 A) • A 座(支區 B) • B 座(支區 D) • C 座(支區 C) • 平台	+主水平基準上 103.6 米 [11.45 米／3 層] +主水平基準上 120 米 [27.85 米／8 層] +主水平基準上 134 米 [41.85 米／12 層] +主水平基準上 125 米 [16.2 米／5 層] +主水平基準上 92.15 米 [16.4 米~18.25 米／4 層]
單位數目[平均單位面積]	44 個[199 平方米]
目標人口	215 人
私人休憩用地	約 225.9 平方米
安老院舍	約 60 個床位
泊車位	75 個 (68 個供居民使用， 3 個供訪客使用； 以及 4 個供安老院舍使用)
電單車泊車位	1 個
上落客貨車位	3 個
救護車泊車位	1 個(供安老院舍使用)

Ω 根據第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)，申請人建議的改劃範圍亦包括一個面積約 200 平方米的渠務專用範圍(先前劃為「住宅(丙類)1」地帶)，將該範圍改劃為「非建築用地」，但並不構成發展用地的一部分(圖 H-3)。

- # 根據 3 770 平方米的發展用地面積。
- * 地面停車場的總樓面面積為 2 208 平方米，已考慮《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-2 所訂的原則，即地面私人停車場 50% 的總樓面面積可免計入總樓面面積內。

項目 B1 的申述用地(項目 B1 用地)

4.1.3 項目 B1 用地(約 1.47 公頃)劃為「住宅(丙類)4」地帶，最大總樓面面積為 16 800 平方米，建築物高度限制為主水平基準上 120 米(包括天台構築物)，以反映於 2021 年落成，名為 Central Peak 的低密度住宅發展項目⁵ (圖 H-1 至 H-8 及 H-10)。

項目 B2 的申述用地(項目 B2 用地)

4.1.4 項目 B2 用地(約 0.14 公頃)是顯示為「道路」的地方，目前有 4 米闊的公眾樓梯／行人路、8 個路旁公眾車位、一條由司徒拔道分叉出來的支路，以及一條其下有雨水渠的明渠(圖 H-1 至 H-4 及 H-7 至 H-9)。

4.2 規劃意向

「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

⁵ 項目 B1 用地先前建有嶺南書院和嶺南中學。規劃署曾委託顧問就重新發展未全面發展的政府用地進行顧問研究，這幅用地連同毗鄰的嶺南小學和嶺南幼稚園／幼兒園是研究所涉用地之一。該項研究於 1994 年完成，所提出的建議之一，是把這幅用地連同毗鄰的嶺南小學和嶺南幼稚園／幼兒園改劃為「綜合發展區」地帶，以便在當時的嶺南書院、嶺南中學、嶺南小學和嶺南幼稚園／幼兒園重置後進行低密度的私人房屋發展。嶺南書院於 1995 年遷往屯門，嶺南中學於 1999 年遷往杏花邨後，該幅用地於 1999 年交還政府。在 1999 年 10 月 29 日公布的《半山區東部分區計劃大綱圖編號 S/H12/3》中，該幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便發展住宅。由於嶺南幼稚園／幼兒園和嶺南小學並沒有遷址計劃，小組委員會於 2009 年 7 月 10 日同意把有關學校用地從先前的「綜合發展區」地帶剔出，並改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。2011 年，有關「綜合發展區」地帶以公開拍賣方式批出。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 3 份申述。一份反對的申述(**R2**)由項目 B1 用地(即 Central Peak)的擁有人提交，表示反對項目 A，並提供建議。一份反對的申述(**R3**)由一名個別人士提交，表示反對項目 A 及 B2，並就項目 B1 提供意見。一份反對的申述(**R1**)由第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)的申請人提交，表示反對項目 B2 以及項目 A 有關「住宅(丙類)3」地帶的《註釋》及《說明書》所訂的發展限制，並提供建議。

5.1.2 申述提出的主要理由及意見和主要建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 表示反對的申述

項目 A

5.2.1 發展限制

主要理由／意見／建議	申述
<p>(1) 在已獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)中的初步發展計劃，建議提供住用總樓面面積 8 749 平方米作住宅用途、非住用總樓面面積 2 258 平方米用作設置私營安老院舍，以及非住用總樓面面積 2 208 平方米用作闢設地面附屬停車場。</p> <p>根據現行的土地行政政策，有關豁免計算地面停車場總樓面面積的標準條款，是依循屋宇署就計算總樓面面積的做法。當中，按照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-2，建於地面的私人停車場的 50% 總樓面面積須納入計算</p>	R1

	<p>範圍。倘地政總署的地契採用這個總樓面面積，把建於地面的私人停車場的 50% 總樓面面積納入計算範圍，相關總樓面面積便會超出分區計劃大綱圖所訂明的最大總樓面面積(11 010 平方米)。為充分發揮用地的發展潛力，要求當局在分區計劃大綱圖的《註釋》對「住宅(丙類)」地帶作出修訂如下：「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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 13 215 平方米(其中不少於 2 258 平方米的總樓面面積須用於設置安老院舍及相關長者設施)，並須提供不多於 8 749 平方米的總樓面面積作住用用途，而任何餘下的總樓面面積須用作任何樓面空間作純粹建造為或擬用作地面停車場、上落客貨車位... 以及最高建築物高度... 兩者以數目較大者為準」。</p>	
回應		
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>根據申請人為改劃申請編號 Y/H12/2 而提交的初步發展計劃，擬議住宅連私營安老院舍發展的總樓面面積約為 13 215 平方米，當中包括 3 個部分：(i)作住用用途(屋宇及分層住宅)的 8 749 平方米；(ii)作安老院舍的 2 258 平方米；以及(iii)作地面停車場的 2 208 平方米。在 2023 年 5 月 5 日的小組委員會會議上，申請人進一步表明，建議在計算地積比率時，豁免把有關泊車位的總樓面面積計算在內。</p> <p>如聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》所述，就按照屋宇、規劃及地政制度處理建築圖則而言，屋宇署是負責為發展項目的樓宇設施、裝置及構築物核實總樓面面積計算結果的唯一代</p>	

<p>理人。規劃署一般會遵照屋宇署的做法計算總樓面面積和給予總樓面面積寬免。</p> <p>為提高新發展項目的設計，透過減少建築物高度及體積來促進優質及可持續發展的建築環境，私人住宅發展項目的地下私人停車場若為每個泊車位設置電動車輛充電基礎設施，可獲 100% 總樓面面積寬免。至於配備電動車輛充電基礎設施但位於地面的私人停車場，僅可獲 50% 總樓面面積寬免⁶。</p> <p>當局已因應申請人的建議及相關政策／現行做法，在分區計劃大綱圖《註釋》的備註內為「住宅(丙類)」地帶加入適當條款，即(i)根據申請人提交的初步發展計劃訂明擬議發展的最大總樓面面積，以對整體發展密度作出規劃管制，以及(ii)在大綱圖上「住宅(丙類)」的備註已訂明，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位等，只要這些用途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，以配合根據《建築物條例》獲得豁免計算總樓面面積的可能性。</p>
--

5.2.2 發展管制及落實

主要理由／意見／建議		申述
(1)	就「住宅(丙類)3」地帶所訂定的發展管制對於擬議發展的設計、布局及模式而言有所不足。申述人建議將有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，使當局可作出充分和有效率的規劃管制，以回應公眾對擬議發展的關注事項，例如過大平台、對視覺、通風和交通可能造成的影響，以及擬議行人通道的設計、闢設、管理和維修保	R 2

⁶ 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-2，倘發展商提供充分證據證明建造地下停車場在技術上不可行，或地面停車場不會對環境或景觀造成負面影響，則或會考慮作例外情況處理而給予 100% 總樓面面積寬免。

	<p>養。日後改動設計必須進一步提交第 16 條申請及相關技術評估以作支持，確保所承諾的規劃增益會得到落實。</p>	
(2)	<p>當局並沒有就擬議發展的單位組合和單位數量施加規劃管制。擬議發展的單位數量可大幅增加，對周邊地區的交通和基礎設施會造成負面影響。</p>	
(3)	<p>周邊地區有多個住宅發展位於劃為「住宅(丙類)」地帶的範圍內。倘這些「住宅(丙類)」用地的用途全部都獲得提升，將對周邊道路網絡產生累積交通影響。第 12A 條申請並無就這情況進行累積交通影響評估。</p>	
(4)	<p>當局並沒有就所承諾的規劃增益(即第 12A 條申請所建議 24 小時開放予公眾使用的行人通道)的設計、闢設及日後的管理和維修保養施加規劃管制。</p>	
回應		
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>項目 A 旨在落實小組委員會就一宗已獲局部同意的第 12A 條申請所作的決定，把有關用地由「住宅(丙類)1」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)3」地帶。鑑於有關用地附近範圍的性質主要是住宅用途，因此將有關用地劃為擬議的「住宅(丙類)3」地帶(該地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展)屬合適的做法，亦與四周環境互相協調。</p> <p>由於相關政府部門普遍接受根據第 12A 條申請提交的初步發展計劃和技術評估(例如交通影響評估、視覺影響評估和環境評估)，小組委員會同意把有關用地改劃作住宅用途。該圖則及《註釋》已加入關於建築物高</p>	

	<p>度及密度的適當發展管制／限制，包括訂明最大總樓面面積為 11 010 平方米(其中包括不少於 2 258 平方米的總樓面面積專用於設置安老院舍及相關長者設施)，以及劃定支區(A)、(B)、(C)及(D)並指定其最高建築物高度限制分別為主水平基準上 104 米、主水平基準上 120 米、主水平基準上 125 米及主水平基準上 134 米。分區計劃大綱圖的《說明書》已就初步發展計劃所提出的梯級式建築物高度概念、車輛通道和無障礙垂直行人通道加入適當要求。上述發展限制和規定使土地用途具有彈性，以配合不斷轉變的情況及詳細設計，同時能確保擬議發展可達到已獲同意的發展規模，因此無須把該用地劃定為「綜合發展區」地帶。</p>
(b)	<p>關於(2)及(3)：</p> <p>根據按已獲局部同意的第 12A 條申請所提交的交通影響評估，該評估已考慮有關用地附近主要路口和連接道路的運作表現，結論是預計當中所分析的路口和連接道路，容車量在 2031 設計年足以應付擬議發展項目的車流。運輸署署長對於交通影響評估所採用的假設和所作出的評估，沒有負面意見，從交通工程的角度而言，並不反對該宗第 12A 條申請。</p> <p>取決於獲得相關政府部門的進一步同意，項目倡議人須於發展項目落成前，根據契約進行並提交交通檢討報告，有關報告須符合運輸署的要求。交通檢討會確保任何修訂計劃所造成的交通影響不會大於申請人提交的交通影響評估報告中的初步發展計劃所造成的交通影響。</p> <p>日後任何有關更改周邊地區「住宅(丙類)」地帶的用途和發展密度的建議，倘若須有規劃許可，均須接受城規會的審查。城規會將按每宗申請的個別情況考慮有關申請，包括擬議用途的性質和規模，以及區內情況；申請人亦須充分證明擬議用途不會對周邊地區的交通、視覺、環境及其他基礎設施造成負面影響。</p>

(c)	<p>關於(4)：</p> <p>申請人在第 12A 條申請階段已承諾就連接司徒拔道和東山臺的擬建行人通道負起設計、闢設、維修保養及管理責任。有關闢設 24 小時開放給公眾使用的無障礙垂直行人通道(包括穿梭升降機和有蓋行人通道，入口設於司徒拔道和東山臺)的規定，已在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明。由於須先進行換地才可落實擬議發展，地政總署視乎擬議行人通道的詳細設計，在按照既定機制諮詢相關部門後，在契約文件中訂明與闢設行人通道相關的條款及條件。</p>
-----	--

5.2.3 安老院舍

主要理由／意見／建議		申述
(1)	為了提供彈性，使安老院舍可適應市場趨勢，申述人建議移除《說明書》中有關床位數目的規定。	R 1
(2)	擬議安老院舍位於平台構築物(繪圖 H-4)，並非真正有意為長者提供優質設施。安老院舍應設於較為通風和有天然光的獨立構築物內。	R 3
回應		
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>當小組委員會於 2023 年 5 月 5 日局部同意第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)時，一些委員認為，建議中每個床位所佔用的樓面面積極大(即最小總樓面面積 2 258 平方米，設 60 個床位)，尚有空間提供更多床位或其他長者設施。為確保落實營運安老院舍(至少 60 個床位)，同時保留彈性以容許在擬議發展闢設其他相關長者設施，小組委員會同意在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明用於設置安老院舍及相關長者設施的最小非住用總樓面面積為 2 258 平方米，以及在《說</p>	

	明書》內述明，安老院舍須最少設有 60 個床位(請參閱 2023 年 5 月 5 日小組委員會會議記錄第 33 段)。
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>根據第 12A 條申請的申請人表示，擬議安老院舍會以私營模式營運，為潛在服務使用者提供公共服務以外的另類選擇。</p> <p>社會福利署不反對擬議安老院舍，但安老院舍的設計和施工須完全符合現行的法定要求和發牌條件，包括但不限於《安老院條例》(第 459 章)及其附屬法例和最新版本的《安老院實務守則》所訂明的規定，以及不會對政府造成財政影響(包括建設費用及經常費用)。</p>

項目 B2

5.2.4 土地用途地帶的適切性

主要理由／意見／建議		申述
(1)	<p>申述人建議把項目 B2 的一部分(一幅狹長的政府土地，目前是渠務專用範圍連護土構築物(編號 11SW-D/R1233)⁷(圖 H-3a))修訂為「住宅(丙類)3」地帶，並把該範圍訂明為「非建築用地」，以反映申述人在第 12A 條申請(編號 Y/H12/2)中建議改善城市景致及區內市容的意向。申述人亦建議把 900 毫米 x 1350 毫米的箱形雨水渠移位並以直徑 1200 毫米的排水管取代，使之進一步遠離項目 A 的擬議住宅連安老院舍發展的地基構築物。</p>	R1

⁷ 該護土構築物目前的維修保養責任由內地段第 8371 號的土地擁有人(申述人)承擔。

(2)	申述人反對項目 B2，因為用作路旁車位的範圍應納入項目 A 內，以便發展更大型的安老院舍設施。	R 3
回應		
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>根據第 12A 條申請，雖然申請人建議把該幅政府土地納入「住宅(丙類)3」地帶的改劃用途地帶土地界線內，並將之指定為非建築用地，但初步發展計劃的發展藍圖及美化環境建議(繪圖 H-14)並沒有標示有關範圍會用作改善城市景致及市容。反之，申請人在第 12A 條申請的規劃綱領中解釋說，建議把這幅政府土地(內有現時由渠務署負責維修保養的排水設施，以及由內地段第 8371 號的土地擁有人(申述人)負責維修保養的護土構築物(編號 11SW-D/R1233))納入改劃用途地帶的土地界線內，僅為避免在取得第 12A 條申請的規劃許可後剩餘一個「住宅(丙類)1」地帶。鑑於申請人沒有提出有力的理據，以支持把並非擬作住宅發展的政府土地納入「住宅(丙類)3」地帶內；顧及這幅政府土地的土地類別，以及出於排水設施的維修保養考慮，故此把這幅土地從「住宅(丙類)3」地帶中剔除，並連同現時為相關政府部門負責維修保養和管理的樓梯／行人路、排水渠及路旁公眾車位的毗鄰政府土地，改劃為顯示為「道路」的地方。</p> <p>至目前為止，申述人與相關政府部門(包括渠務署、地政總署、土木工程拓展署及路政署)並未就排水渠改道、邊界美化環境工程及美化種植達成共識。因此，把這幅政府土地納入「住宅(丙類)3」地帶內並不恰當。此外，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，提供美化種植是分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途。</p>	
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>有關範圍現時為設有路旁收費錶的停車位、行人道及路旁美化市容地帶，並沒納入第 12A 條申請編號 Y/H12/2 的發展用地內。申請人沒有就把有關範圍納</p>	

	入「住宅(丙類)3」地帶以進行安老院舍發展一事進行可行性研究。現有設施須供鄰近地區使用，劃為顯示為「道路」的地方實屬恰當。
--	---

5.2.5 提供意見的申述

項目 B1

主要理由／意見／建議		申述
(1)	項目 B1 屬城規會的內務管理工作。	R3
回應		
(a)	關於(1)： 備悉上述意見。	

6. 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) 教育局局長；
- (b) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (c) 地政總署地政專員／港島東；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 康樂及文化事務署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 機電工程署署長；
- (j) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 運輸署署長；
- (m) 警務處處長；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (o) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (p) 路政署總工程師／港島；

- (q) 水務署總工程師／建設；
- (r) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (s) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (t) 民政事務總署灣仔民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R3(部分)**對項目 **B1** 的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R1**、**R2** 及 **R3(部分)**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A

- (a) 項目 **A** 旨在落實一宗城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會經考慮擬議發展計劃在土地用途和發展密度而言與四周環境是否協調、相關技術評估的結果、相關政府決策局／部門的意見以及收到的所有公眾意見後，局部同意的第 **12A** 條申請。對該圖則、分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出修訂，並訂明發展限制和規定，既施加適當發展管制，也為詳細設計階段提供彈性，以便進行擬議住宅用途發展並附設安老院舍及相關長者設施，實屬恰當。就已獲同意的第 **12A** 條申請的初步計劃而進行的相關技術評估，確定擬議發展不會對周邊地區造成不可接受的影響(**R1** 至 **R3**)。

項目 B2

- (b) 項目 **B2** 旨在反映一幅政府土地已建成的狀況，以及該幅土地由「綜合發展區」及「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，實屬恰當(**R1** 和 **R2**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，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該圖則。

8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則整份連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議。

9. 附件

附件 I	《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》(縮圖)
附件 II	《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/12》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述書
附件 V	2024 年 1 月 12 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 VI	半山區東部規劃區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1 至 H-15	項目 A 所涉擬議發展項目的初步發展計劃
圖 H-1 及 H-2	申述用地的位置圖
圖 H-3a 至 H-10	項目 A、B1 及 B2 的平面圖、航攝照片及實地照片

規劃署

2024 年 6 月