

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11019 號
供城市規劃委員會於 2025 年 9 月 12 日考慮

《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/H9/21-R1 及 R2

《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/H9/21-R1 及 R2

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H9/21-) 總數：2
<u>就圖則作出的修訂項目(圖 H-1)</u> <u>項目 A</u> 把前筲箕灣街市大廈用地及筲箕灣街市休憩處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B</u> 把位於金華街休憩花園的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。	<u>支持項目 A 及項目 B(1)</u> R1：個別人士 <u>支持項目 B 但反對項目 A(1)</u> R2：個別人士

註：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。這份申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H9_21.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。硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2025 年 5 月 23 日，《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》(下稱「該圖」)(**附件 I**)連同《註釋》和《說明書》¹根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)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 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H9_21.html。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到兩份有效的申述。2025年8月8日，城規會同意把所有申述合為一組，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。申述人名單載於**附件 III**。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—改劃前筲箕灣街市大廈用地及筲箕灣街市休憩處的用途地帶，以作私人住宅發展(約 1 490 平方米)

- 2.1 政府的主要政策方針是透過多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需要。為落實此項政策措施，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期政府用途的政府土地，以及已預留作政府、機構及社區用途但尚未有具體發展計劃的用地，或曾作不同的政府用途，但現已不再需要保留或有關用途可遷往別處的用地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。位於筲箕灣東大街的前筲箕灣街市大廈因租用率及客流量偏低，由 2018 年起已關閉。當局認為該用地連同毗鄰筲箕灣街市休憩處(圖 H-1)具潛力作私人住宅發展。當局已進行初步技術評估，評估結果顯示擬議發展在交通和運輸、噪音、空氣質素、視覺、景觀及其他基礎設施方面均不會造成無法克服的技術問題。

- 2.2 為落實建議，項目 A 用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並須符合分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率，即於甲類、乙類及丙地盤的最高住用地積比率分別為 8 倍、9 倍和 10 倍，或最高非住用地積比率為 15 倍，以及最高建築物高度為主水平基準上 120 米。

項目 B—反映金華街休憩花園的已建狀況(約 101 平方米)

- 2.3 有關修訂包括把目前部分位於金華街休憩花園，而且西鄰城隍廟的一幅用地(圖 H-1)由「政府、機構或社區」地帶改劃

為「休憩用地」地帶，以反映已建狀況並與政府撥地界線保持一致。

就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.4 「住宅(甲類)」地帶的《註釋》已就上述修訂項目 A 作出修訂，以按上文第 2.2 段所述，為新設的「住宅(甲類)7」支區納入發展限制條款。在計算「住宅(甲類)7」支區的最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施的樓面面積，可免計算在內。

分區計劃大綱草圖

- 2.5 2025 年 5 月 2 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，對《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》作出的上述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 2/25 號載於城規會網頁²，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》其後於 2025 年 5 月 23 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 2025 年 3 月 11 日，規劃署就對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，諮詢東區區議會轄下的地區設施及工程委員會(下稱「委員會」)。該委員會委員普遍不反對項目 A 及 B。然而，有關項目 A，雖然委員認同該用地的發展需要，但關注當局能否於擬議發展用地加設公共或社區設施，以惠及當地社區。他們促請政府考慮在該用地增設該等設施，並提出一些建議，包括闢設可提供乒乓球設施的多用途室；為區內一帶的業主立案法團提供會議場地；提供長者設施；闢設一間公共牙科診所；闢設一個公眾停車場；以及設置展覽空間，以推廣筲箕灣的非物質文化遺產，例如譚公誕和龍舟比賽。他

² 小組委員會文件第 2/25 號及其附件載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/764_mpc_agenda.html

們的觀點和意見已納入上文第 2.5 段所述的小組委員會文件第 2/25 號，相關的東區區議會地區設施及工程委員會會議記錄摘錄亦載附於**附件 V**。

分區計劃大綱草圖在憲報公布後的諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於 2025 年 5 月 23 日在憲報刊登後，東區區議會議員獲告知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會收到一份由一名東區區議會議員提交的申述(**R1**)。該份申述對項目 A 及 B 表示支持，並建議在項目 A 用地加設一間公共牙科診所。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地具有以下特色：

項目 A(圖 H-1 至 H-3 及 H-4a)

4.1.1 項目 A 用地(約 1 490 平方米)全為政府土地，西面界線緊貼筲箕灣東大街，現時為前筲箕灣街市大廈及筲箕灣街市休憩處³。前筲箕灣街市大廈(圖 H-4a 照片 1)建於 1972 年，為四層高的構築物。第一及第二層曾用作街市，現時空置，而第三層及天台層現時則由康樂及文化事務署分別用作乒乓球設施(圖 H-4b 照片 3)和兒童遊樂場(圖 H-4b 照片 4)。

4.1.2 項目 A 用地與公共交通網絡的連接極佳，西北面約 120 米為筲箕灣港鐵站(圖 H-2)，西南面約 30 米為筲箕灣電車總站(圖 H-2)，西面約 200 米則有筲箕灣巴士總站(圖 H-5)，以及在 150 米半徑範圍內有多個巴士／小巴站。

4.1.3 項目 A 用地的周邊地區主要為住宅發展，夾雜多個政府、機構及社區設施和休憩用地。緊接其東面、東北面及東南面為香港房屋協會轄下劃為「綜合發展區」地帶的明華大廈公共租住屋邨，現時正分階段進行重

³ 休憩處現時已鋪築硬地面並設有花槽，但沒有設置長椅或康樂設施。

建。至於北面、南面及西面，則混雜劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的新舊住宅羣，。這些住宅發展的建築物高度限制為主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米，由北面海旁朝南面內陸地區遞增(圖 H-5)。南面鄰接的地方為城隍廟(三級歷史建築)和金華街休憩花園。南面較遠處橫跨金華街為垃圾收集站和公廁，兩處均劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為三層。用地北面及西面沿筲箕灣東大街、金華街和望隆街所建住宅發展的低層，均為商業用途，例如商店及食肆。

- 4.1.4 經考慮(i)該用地的周邊屬高層及高密度住宅地區；(ii)該用地與公共交通網絡的連接極佳；以及(iii)地區內可供使用的社區和零售設施後，當局認為項目 A 用地適宜作高層及高密度住宅發展。因此，該用地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)7」地帶。項目 A 用地的主要發展參數概述如下：

用地面積	約 1 490 平方米
發展面積 (不包括筲箕灣東大街的現有行人路)	約 1 450 平方米 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾
最高地積比率	甲類地盤的住用地積比率限為 8 倍，乙類地盤的住用地積比率限為 9 倍及丙類地盤的住用地積比率限為 10 倍 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ ，或非住用地積比率限為 15 倍 ^(iv)
最高建築物高度	主水平基準上 120 米 ^(v)
樓宇座數	1 座 ^(vi)
預計單位數目	約 200 個 ^(vi)
預計人口	約 520 人 ^(vi)
假設單位平均面積	60 平方米 ^(vi)

註：

- (i) 發展面積有待日後進行詳細的地盤測量。
- (ii) 整體總樓面面積將根據發展面積計算。
- (iii) 甲類、乙類及丙類地盤的定義將遵從《建築物(規劃)規例》的規定。

- (iv) 相關政府決策局／部門正考慮在用地內提供公共／社區設施。公共／社區設施(如有的話)可獲豁免計算在分區計劃大綱圖所訂明的地積比率內。
- (v) 建築物高度限制已考慮到建築設計的靈活性、可能要容納准許的商業設施(商店及服務／食肆)、公共／社區設施和地面停車場、與城隍廟的鄰接問題，以及採用組裝合成建築方式。
- (vi) 估計人口時所作的假設是每個佔用單位的人數為 2.6 人，但這個數字在詳細設計階段或會有所改變。

項目 B (圖 H-1 至 H-3 及 H-4b)

4.1.5 位於城隍廟西鄰的項目 B 用地(約 101 平方米)劃為「休憩用地」地帶，是為了反映金華街休憩花園的已建狀況並與政府撥地界線保持一致。

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如下：

- (a) 項目 A 用地所屬的「住宅(甲類)7」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 B 用地所屬的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／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 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效的申述，當中一份由一位東區區議會議員(R1)提交，表示支持項目 A 及 B；另一份由一名個別人士(R2)提交，表示支持項目 B，但反對項目 A。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及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 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 支持項目 A，因為筲箕灣街市已空置多年 ⁴ ，而其重建計劃能更善用土地資源。	R 1
(2) 建議在項目 A 用地內，把公共牙科診所納入住宅發展的一部分。	
回應	
(a) 備悉表示支持的理由或意見。	
關於(2)：	
(b) 根據衛生署，政府重視市民口腔健康。因應口腔健康及牙科護理工作小組建議政府將口腔健康及牙科護理體系現時「重治療、輕預防」的傾向，轉為「重預防、早發現、早治療」的方向，政府制訂了口腔健康政策，並會採用多種策略發展口腔健康及牙科護理體系，包括「做闊做淺、做窄做深」的策略。「做窄做深」指聚焦地為較難獲得牙科服務的弱勢社群，包括有經濟困難人士、有殘疾或特殊需要人士及高風險群組，以公營或資助模式提供必需的牙科服務，包括預防性和治療性的口腔健康及牙科護理服務。	
(c) 衛生署在 2025 年 5 月 26 日推出「社區牙科支援計劃」(下稱「支援計劃」)，與非政府組織合作提供政府資助的牙科服務，對象為有經濟困難的弱勢社群。支援計劃共有 32 個非政府組織參與，提供約 80 個牙科服務點，包括東區的 6 個服務點，覆蓋全港 18 區。	
(d) 衛生署沒有計劃把項目 A 用地預留用作在東區興建設	

⁴ 前筲箕灣街市大廈因租用率及客流量偏低，已於 2018 年關閉。

施，以提供公共牙科服務。然而，顧及到用地面積相對較小，以及對日後發展的潛在影響，政府會考慮加入其他合適公共設施的可行性。

5.2.2 項目 B

R1 及 R2 表示支持項目 B，但沒有提出任何理由或原因。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

(i) 政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶會剝奪公眾急需的社區設施。	R2
(2) 區內對額外政府、機構及社區設施的需求殷切。與2024年上一份分區計劃大綱圖的修訂項目 ⁵ 相比，各類政府、機構及社區設施，包括幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務及院舍照顧服務等供應不足的情況日益增加。	
(3) 小組委員會文件第2/25 ² 號附件VII所載的休憩用地及主要政府、機構及社區設施供應列表，錯誤地表示筲箕灣規劃區內的體育中心供應並無短缺。就規劃人口而言，已規劃供應的設施應包括兩個體育中心。	
(4) 前筲箕灣街市大廈的現有康樂設施(即三	

⁵ 城市規劃委員會文件第10950號的附件可在城規會網頁查閱，載於：
https://www.tpb.gov.hk/tc/uploads/TPB/general/R_S_H9_19_Appendix.pdf

樓的乒乓球設施及天台層的兒童遊樂場)將會被拆除。	
回應	
關於(1)及(2)： (a) 用地位於筲箕灣東大街，屬市區黃金地段，鄰近港鐵筲箕灣站和筲箕灣巴士總站，交通連接極佳。該區的社區設施和基礎設施完善。周邊地區主要建有中至高層住宅大廈，因此用地的住宅發展與周邊地區相協調。 (b) 規劃署已就項目 A 用地的發展計劃諮詢相關政府決策局／部門。食物環境衛生署已確認無須重置公眾街市。其他相關政府決策局／部門亦確認無須預留該用地作其他政府、機構及社區用途，並對改劃土地用途地帶作私人住宅發展的建議不表反對或沒有負面意見。 (c) 根據《香港規劃標準與準則》所載的供應標準，東區區議會地區內的醫院病床、體育中心、運動場／運動場館、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及院舍照顧服務將會供應不足(附件 VI)⁶。然而，筲箕灣規劃區(附件 VII)內的幼兒、長者及康復設施雖會出現類似的不足情況，但體育中心及運動場／運動場館則符合所訂要求。 (d) 相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討政府、機構及社區設施的供應。考慮到項目 A 用地的大小(約 1 490 平方米)，按照《香港規劃標準與準則》，該用地並不適合興建標準的體育中心(所需的用地面積為 0.6 公頃)或運動場／運動場館(所需的用地面積為 3 公頃)。至於醫院病床的供應方面，醫務衛生局是以涵蓋更廣泛的區域／聯網為基礎作出評估。 (e) 幼兒照顧、長者照顧和康復設施大多以處所為單位，而	

⁶ 在評估政府、機構及社區設施和休憩用地的供應時，未有考慮私人發展的現有及已規劃的供應、無具體落實計劃但已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地，以及已規劃的公營房屋發展項目中已預留住用總樓面面積約 5% 作提供社會福利設施之用。

《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的標準乃長遠目標⁷。社會福利署一直採取多管齊下的方式，在該區的已規劃項目或在較大範圍的港島區域增加各項社會福利服務的供應，以應付社區的需求。例如在明華大廈重建計劃、位於阿公岩村和山邊臺的已規劃公營房屋發展及救世軍筲箕灣社區展能服務中心的重建計劃內闢設一些設施。事實上，政府一直有系統地落實一項政策，要求在新的公營房屋發展中，把相等於 5% 的住用總樓面面積撥作社會福利設施之用。此外，若有關政府決策局／部門提出要求並獲得政策上的支持，規劃署會協助進行覓地工作，為所需設施物色合適的用地。無論如何，規劃署會繼續與相關政府決策局／部門聯系，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。

- (f) 考慮到項目 A 用地的面積相對較小，以及對日後發展的潛在影響，政府將考慮在該用地內加入適當公共設施的可行性。

關於(3)：

- (g) 根據《香港規劃標準與準則》所載的供應標準，每 50 000 至 65 000 人應設一間體育中心，因此，東區將欠缺一個體育中心(附件 VI)。而筲箕灣規劃區的規劃居住人口約為 122 500 人，在規劃區內現時有一間體育中心(即西灣河體育館)，因此，在此規劃區內並沒有欠缺體育中心的情況(附件 VII)。

關於(4)：

- (h) 在筲箕灣規劃區內現時有一間體育中心提供乒乓球設施，以供市民享用。正如上文第 5.3.1(f)段的回應所述，政府經考慮到用地面積相對較小，以及對日後發展的潛在影響，會考慮在用地加入公共設施的可行性，當中包括提供乒乓球設施。

⁷ 《香港規劃標準與準則》在2018年至2022年期間重新加入了以人口為基礎的幼兒照顧、長者照顧和康復設施／服務規劃標準，有關的標準反映了逐步調整這些設施的長遠目標。

(ii) 視覺及空氣流通影響

主要理由／意見	申述編號
擬議發展的建築物高度限為主水平基準上 120 米，會在空氣流通及視覺方面造成嚴重的負面影響，對筲箕灣電車總站觀景點的景觀影響尤甚。	R 2
回應	
(a) 項目 A 用地的周邊地區主要為住宅發展，夾雜多個政府、機構及社區設施和休憩用地。這些住宅發展位於「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」及「綜合發展區」地帶範圍內，建築物高度則限為主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米，由北面海旁朝南面內陸地區遞增(圖 H-5)。擬議發展是組成現有高層及高密度住宅區的一部分，而其擬議規模與周邊位於筲箕灣的住宅區並非不協調。當局已進行視覺評估(小組委員會文件第 2/25 號² 附件 V)，以評估擬議發展可能造成的視覺影響。根據視覺評估，該用地的擬議發展可能對周遭景觀易受影響的地方所造成的視覺影響，主要屬「極輕」至「輕微」(繪圖 H-1a 至 H-1g)。只有筲箕灣電車總站一個觀景點(觀景點 4)所受到的負面影響被評為「中度的負面影響」程度(繪圖 H-1d)，主要是因為其鄰近項目 A 用地，會導致現時可望向廣闊天空及明華大廈第二期及第三期重建項目建築物縫隙的景觀受阻。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／3 對視覺評估和改劃土地用途建議沒有負面意見。 (b) 根據房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局聯合發出的技術通告第 1/06 號，項目 A 用地不屬於任何需要進行空氣流通評估的範疇。此外，根據 2008 年為筲箕灣分區計劃大綱圖進行的空氣流通評估(專家評估)，該用地並非坐落於任何已知的風道或通風廊上。至於對微氣候的局部影響，申請人須在詳細設計階段遵從《可持續建築設計指引》的相關設計措施，例如建築物後移、建築物間距及上蓋綠化面積。而這些規	

定在獲得相關當局的許可和符合相關部門的要求後，將納入這幅用地的賣地計劃契約條款內。

(iii) 與城隍廟可能產生的鄰接問題

主要理由／意見	申述編號
該用地因與南鄰的城隍廟產生鄰接問題，不適合住宅發展。相反，應把該用地用作興建政府、機構及社區綜合大樓，因為政府、機構及社區服務僅於日間特定時段運作，適合設於該用地的南部。	R 2
回應	
(a) 城隍廟每日的開放時間為上午 8 時至下午 5 時。廟內的化寶爐已安裝空氣污染控制裝置，而其運作須遵從《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引》，以盡量減少對附近居民的影響。此外，該廟宇排放的空氣污染物受《空氣污染管制條例》規管。	
(b) 擬議住宅／商業發展日後的发展商須按要求提交空氣質素影響評估，並提出所需措施，以處理現時城隍廟可能對空氣質素造成的影響，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)須滿意有關情況。這些措施或包括避免裝設可開啟的窗戶，以及避免把機械通風的鮮風入口設於低層南面外牆面向廟宇的位置。實施這些緩解措施後，預期擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。環保署署長原則上不反對在該用地進行擬議住宅／商業發展。	

6. 略為調整界線

6.1 正如先前小組委員會文件第 2/25 號²關於對該圖作出的修訂所述，當局已藉機會略為調整阿公岩村擬議公營房屋發展南鄰兩幅用地的土地用途地帶界線，由「綠化地帶」改劃為

「住宅(甲類)6」地帶(約 85 平方米)，以及把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶(約 14 平方米)(圖 H-6)，以反映土木工程拓展署(下稱「土拓署」)就擬議公營房屋發展的斜坡工程所建議的最新範圍。這些略為調整界線的修訂已納入該圖。

6.2 R2 關注到，略為調整界線既未列入修訂項目附表，亦未進行公眾諮詢。城規會委員亦未就此作出討論，以及批准略為調整界線會立下不良先例，鼓勵私人發展商在未經適當規劃程序下，在「綠化地帶」進行進一步發展。R2 認為，這做法與《2023 年施政報告》不符，施政報告指出政府沒有計劃進一步在「綠化地帶」進行大規模發展。

6.3 當局透過上述小組委員會文件向小組委員會述明略為調整界線的修訂。與其他分區計劃大綱圖相同，有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁列明，土地用途地帶之間的界線在進行詳細規劃時，可能需要略為調整。換言之，分區計劃大綱圖有條文訂明容許略為調整界線。有關略為調整界線是由於土拓署在詳細設計階段，對土力工程的設計作出改良。受影響的「綠化地帶」面積只佔現存的筲箕灣分區計劃大綱圖下「綠化地帶」總面積約 0.0185%。由於該兩個範圍的面積非常小，不能在分區計劃大綱圖縮圖上清楚顯示，因此略為調整土地用途地帶界線不會對土地用途地帶有任何實質影響。

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(如有的話)已適當納入上文各段：

- (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) 建築署總建築師／3；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (h) 土拓署總工程師／南拓展及可持續大嶼 3；
- (i) 土拓署總工程師／專責事務(工程)；

- (j) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (k) 路政署總工程師／港島；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (m) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會(1)；
- (o) 文物保育專員；
- (p) 運輸署署長；
- (q) 警務處處長；
- (r) 環保署署長；
- (s) 漁農自然護理署署長；
- (t) 機電工程署署長；
- (u) 消防處處長；
- (v) 食物環境衛生署署長；
- (w) 衛生署署長；
- (x) 房屋署署長；
- (y) 康樂及文化事務署署長；
- (z) 社會福利署署長；
- (aa) 地政總署地政專員／港島東；
- (bb) 民政事務總署東區民政事務專員；
- (cc) 政府產業署署長；以及
- (dd) 土拓署土力工程處處長。

8. 規劃署的意見

- 8.1 備悉 **R1** 對項目 A 及 B 表示支持的意見，以及 **R2(部分)** 對項目 B 表示支持的意見。
- 8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2** 餘下部分的意見，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 政府一直持續進行各項土地用途檢討，以物色合適的用地轉作住宅用途。經考慮該用地的周邊屬高層及高密度住宅地區；該用地與公共交通網絡的連接極佳；以及地區內可供使用的社區和零售設施後，當局認為該用地適宜作高層及高密度住宅發展；以及

- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，東區區議會地區內的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付規劃人口的需求，但醫院病床、體育中心、運動場／運動場館、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及院舍照顧服務除外。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，日後的發展／重建項目可加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。政府經考慮到用地面積較細小，以及對日後發展的潛在影響，會考慮在用地加入公共設施的可行性。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議有關申述時，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。
- 9.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖，請委員同意，該圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8(1)(a)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/H9/21》
(縮圖) |
| 附件 II | 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 申述人名單 |
| 附件 IV | 2025年5月2日都會規劃小組委員會會議記錄
摘錄 |
| 附件 V | 2025年3月11日東區區議會地區設施及工
程委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 VI | 東區區議會地區的主要社區設施和休憩用地
供應 |
| 附件 VII | 筲箕灣規劃區的主要社區設施和休憩用地供
應 |

繪圖 H-1a 至 1g 視覺評估的合成照片(項目 A)

圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的航攝照片
圖 H-4 a 及 H-4 b	申述用地的實地照片
圖 H-5	顯示項目 A 用地周邊發展的建築物高度限制圖
圖 H-6	略為調整界線

規劃署

2025 年 9 月