

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10717 號
供城市規劃委員會於 2021 年 1 月 29 日考慮

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/24》

考慮申述編號 TPB/R/S/H20/24-1 至 2
及意見編號 TPB/R/S/H20/24-C1 至 C4

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/24》

考慮申述編號 TPB/R/S/H20/24-1 至 2

及意見編號 TPB/R/S/H20/24-C1 至 C4

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H20/24-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H20/24-)
<p>項目 A 把一幅位於新業街與小西灣道交界的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。</p> <p>項目 B1 把一幅位於祥民道的用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米。</p> <p>項目 B2 把兩幅祥民道附近的狹長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。</p>	<p>總數：2</p> <p><u>支持項目 B1(1)</u> R1：個別人士</p> <p><u>反對所有項目(1)</u> R2：個別人士</p>	<p>總數：4</p> <p><u>提供意見(1)</u> C1：香港鐵路有限公司</p> <p><u>支持項目 B1(1)</u> C2：個別人士</p> <p><u>支持 R2(1)</u> C3：個別人士</p> <p><u>反對項目 A(1)</u> C4：個別人士(即 R2)</p>

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 IV。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委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H20_24.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市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2020年6月19日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號S/H20/24》(下稱「分區計劃大綱圖」)(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。修訂項目載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目涉及地點的位置則在圖 H-1、H-2 及 H-7 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到兩份有效的申述。2020年9月1日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。在公布期首三個星期內，城規會共收到四份有效的意見。
- 1.3 2020年11月13日，城規會同意把所有申述及意見歸納為一組，由城規會集體考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮各項申述及意見。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

修訂項目 A—擬在小西灣新業街及小西灣道交界興建救護站暨部門宿舍

- 2.1 2017年7月28日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)部分同意消防處提出的第12條申請(編號Y/H20/4)¹，把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，並把最高建築物高度限訂為主水平基準上100米，以便發展救護站暨部門宿舍的擬議綜合用途樓宇。小組委員會認為擬議發展與周邊環境配合，並備悉消防處提交的技術評估(包括交通影響評估、環境評估、視覺影響評估、空氣流通評估—初步研究等)獲相關政府部門接納。相關的會議記錄載於https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Minutes/m585mpc_c.pdf。

¹ 申請涉及一幅面積較大的用地，該用地在分區計劃大綱圖上主要劃為「政府、機構或社區」地帶，而當中有一小部分地方劃為「休憩用地」地帶。雖然申請涉及一幅劃為「休憩用地」地帶的狹長土地，但申請人沒有提議改劃該「休憩用地」地帶的部分。在擬議發展中該「休憩用地」地帶部分將保留作非建築園景用地。目前對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂只涵蓋申請用地的「政府、機構或社區」地帶部分。

- 2.2 根據消防處提交的初步發展計劃，擬議發展包括一幢 31 層高的綜合用途樓宇，最低 4 層是救護站，救護站之上的 27 層則為部門宿舍。擬建的救護站設有可容納四個停車位的車房、露天操場，以及辦公室、營房和倉庫等的其他輔助設施。有關用地用以重置興華邨現有低於標準的救護站，以滿足社會對服務的需要，符合現今標準，以及加快紀律部隊部門宿舍的發展。

修訂項目 B1 及 B2 一位於柴灣祥民道的擬議公營房屋發展

- 2.3 根據 2013 年《施政報告》，政府會多管齊下，建立土地儲備，滿足房屋和其他發展需要。政府在 2014 年《施政報告》中，重申會持續檢討和適切改劃各種土地用途作住宅用途。
- 2.4 規劃署進行土地用途檢討，並經相關政府部門確認在技術上可行後，在祥民道物色了一幅用地供香港房屋委員會（「下稱房委會」）發展公營房屋，以滿足市民迫切的住屋需要。
- 2.5 該用地在先前的分區計劃大綱圖上曾屬於劃為「綠化地帶」的範圍內，當中有小部分範圍位於顯示為「道路」的地方。根據房屋署擬備的概念發展計劃，擬議公營房屋發展將包括一幢住宅大廈，其高度不會超逾主水平基準上 135 米。擬議發展將提供約 850 個單位，並設有其他設施，包括泊車位、休憩用地、一間可提供 60 個名額的長者日間護理中心和一隊長者家居照顧服務隊（不設廚房）。有關發展的細節仍有待詳細設計和與相關部門商議後才可確定。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- 2.6 對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，目的是興建救護站暨消防處部門宿舍的綜合用途樓宇，以及落實房委會的公營房屋發展項目。有關擬議修訂已於 2020 年 5 月 29 日提交小組委員會考慮²。小組委員會在考慮所有相關的規劃考慮因素後，同意有關擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，並同意採納經修訂的《說明書》。分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/H20/24，並在 2020 年 6 月 19 日刊憲。

² 有關擬議修訂載於附件 II 的修訂項目附表內。

2.7 相關的小組委員會文件第 2/20 號載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/649-mpc_2-20.pdf，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m649mpc_e.pdf。

3. 諮詢東區區議會

規劃署在提交分區計劃大綱圖的建議修訂予小組委員會考慮前，曾在 2020 年 4 月 24 日就該等修訂建議諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會(下稱「事務委員會」)。東區區議員普遍支持擬議修訂，並認為房屋署應確保新的公營房屋發展項目的各類住宅單位組合比例恰當，以滿足大小家庭的住屋需要。他們又認為由於有關用地交通不便，應檢討是否闢設長者日間護理中心；以及應考慮在擬議發展項目中提供零售設施。事務委員會 2020 年 4 月 24 日的會議記錄，記載了規劃署及房屋署就東區區議員的關注所作出的回應。相關會議記錄的摘要載於**附件 III**。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地(圖 H-1 至 H-11)及周邊地區

申述用地 A (劃為「政府、機構或社區(4)」地帶)

4.1.1 申述用地 A(約 2 356 平方米)位於新業街與小西灣道交界，是一幅政府土地，現為路政署的工地，屬臨時政府撥地(圖 H-3 及 H-4)。

4.1.2 申述用地 A 位於一個混合土地用途區，包括休憩用地，政府、機構及社區用途，工業及住宅發展等。用地北面和西北面建有工廈和數據中心(即安力工業中心和 Mega-iAdvantage)。東面是小西灣道花園和一個住宅發展項目(即富欣花園)。南面橫過柴灣道是柴灣游泳池和柴灣公園，南面較遠處則是小西灣邨。

申述用地 B1 (劃為「住宅(甲類)」地帶)

- 4.1.3 申述用地 B (約 0.49 公頃) 是一幅空置的政府土地，位於柴灣公園西面祥民道一個植被斜坡上，現已被圍封。
- 4.1.4 申述用地 B1 位於一個混合土地用途區，包括休憩用地，政府、機構及社區用途，工業、商業及住宅發展等(圖 H-8 及 H-9)。該用地緊連祥民道休憩花園，北面較遠處有多所學校(例如法國國際學校、張振興伉儷書院和天主教明德學校)。該用地的西南鄰近多幢工業／工業－辦公樓宇，西面較遠處則有多個住宅發展項目(即康翠臺和樂翠臺)。用地距離港鐵柴灣站約 150 米。

申述用地 B2 (顯示為「道路」)

- 4.1.5 申述用地 B2 是在當局作出上述修訂項目 B1 後餘下的兩幅狹長土地(約 638 平方米)。該用地包括連接祥民道及港鐵柴灣站的現有行人樓梯／通道，以及擬議公營房屋發展項目附近用作進行祥民道擬議道路擴闊工程的地方(圖 H-8、H-9 及 H-13 a)。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 與上述申述用地相關的各個土地用途地帶的規劃意向如下：
- (a) 「政府、機構或社區(4)」地帶主要是提供政府、機構或社區設施，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。
 - (b) 「住宅(甲類)」地帶主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低 3 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。

(c) 顯示為「道路」的地方主要顯示道路網或預留作道路用途的地方。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到兩份有效申述，**R1** 由一名個別人士提交，表示支持修訂項目 **B1**。**R2** 由一名個別人士提交，表示反對全部修訂項目(即修訂項目 **A**、**B1** 及 **B2**)。

5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 **V**，並概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由及規劃署的回應

5.2.1 改劃位於祥民道的擬議公營房屋用地(修訂項目 **B1** 及 **B2**)

主要理由／建議	申述
(1) 支持修訂項目 B1 。	R1
(2) 可安裝升降機或電動扶梯，讓公眾人士可往返祥民道和東區走廊，方便他們由港鐵柴灣站前往東區醫院及毗鄰的學校。	R1
回應	
(a) 關於上文(1)，備悉表示支持的意見。	
(b) 關於上文(2)，房屋署已就祥民道的擬議公營房屋發展進行交通影響評估，以配合改劃用途。根據交通影響評估，連接用地與港鐵柴灣站的現有樓梯仍有充裕的容量供更多人使用。不過，為提升整體的行人暢達度，政府會研究改善申述用地 B1 與港鐵柴灣站之間的行人接駁設施(例如行人天橋、升降機或電動扶梯)的可行性，但視乎詳細設計而定(圖 H-13b)。擬議的接駁設施會在擬議房屋用地落實階段待當局考慮相關的交通影響及其他技術因素後才敲定。	

- (b) 關於上文(1)，所提交的景觀評估亦顯示，申述用地 B1 內並無已記錄的古樹名木，亦無識別出具重要保育價值的植物物種。為減輕擬議發展對現有景觀造成的影響，項目將採納景觀設計及綠化的緩解措施，所損失的樹木將遵照發展局最新的工務技術通告補償種植。
- (c) 關於上文(2)，擬議公營房屋發展的建築物高度為主水平基準上 135 米。根據所提交的視覺評估，這個高度將與現有的建築環境融為一體，從較遠處觀看時，不會在視覺上造成重大的不協調。雖然從較近處觀看，視覺上的負面影響程度中等(圖 H-12 a 至 H-12 f)，但合適和詳細的緩解措施會在詳細設計階段中研究，包括採用梯級式的平台設計、配合周邊環境的建築物排列和座向、漆以和諧色調的外牆，以及進行地面和垂直綠化等，以減輕視覺上的影響。
- (d) 關於通風，已進行的空氣流通評估-初步研究採用了計算機流體力學的評估方法。根據該評估，擬議發展雖然會影響夏季風，但可改善申述用地附近及較遠範圍一帶整體的全年風環境。擬議計劃預料不會對周圍的行人風環境造成重大影響。建築物設計元素會在詳細設計階段考慮採用，以提升風表現(圖 H-14)。
- (e) 至於祥民道附近的石油氣貯存設施(圖 H-15)，房屋署已進行定量風險評估，以確保有關風險水平符合《香港規劃標準與準則》的規定，達到可以接受的水平。從石油氣安全的角度而言，機電工程署對所提交的定量風險評估報告沒有意見。
- (f) 另外，環境評估研究會在詳細設計階段進行，並會提交予環境保護署(下稱「環保署」)考慮和審批。任何所需的噪音緩解措施，均會完全遵照法定要求落實。倘落實適切的建築物設計和噪音緩解措施後，預料不會對擬議公營房屋發展項目內易受噪音影響的處所／人士造成無法克服的噪音影響。所有噪音緩解裝置(如隔音窗戶和隔音陽台)將會符合《建築物(規劃)規例》有關光線和通風的規定。

5.3.2 改劃救護站暨政府部門宿舍用地(修訂項目 A)

主要理由／建議	申述
(3) 質疑為何要在申述用地 A 發展救護站暨政府部門宿舍，認為應把「政府、機構或社區」用地用作滿足社區需求，特別是用作長者及幼兒照顧設施。	R 2
(4) 質疑即使落實緩解措施，救護站的運作也會產生噪音影響，即救護車的警報聲響，影響尤以晚間為甚。	R 2
回應	
(g)	<p>關於上文(3)，一如上文第 2.2 段所述，申述用地 A 預留作興建救護站，以重置興華邨現有低於標準的救護站，以及加快落實紀律部隊部門宿舍項目。此外，在物色興建救護站的合適地點時，必須考慮多項因素，包括潛在選址與民居之間的距離、土地用途及面積等，以確保有效運用資源以及可為服務範圍提供緊急服務，從而應付預期不斷增加的需求，並為日後的擴展提供空間。申述用地 A 能夠符合這些條件。</p>
(h)	<p>根據《香港規劃標準與準則》的規定，就柴灣區現有及計劃提供的主要「政府、機構及社區」設施(附件 VI)而言，該區的幼兒中心、以中心為本的長者日間護理中心／單位及安老院舍都有不足。位於祥民道的擬議公營房屋發展將會提供 60 個長者日間護理中心名額，以服務區內人士。房屋署與社會福利署(下稱「社署」)在進一步商討和檢討擬議布局設計後，或會再考慮增設長者設施，初步會在位於祥民道的擬議公營房屋用地(修訂項目 B1)提供長者家居照顧服務隊(不設廚房)。政府已採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。</p>
(i)	<p>關於上文(4)，修訂項目 A 旨在落實小組委員會就第 12A 條規劃申請編號 Y/H20/4 所作的決定。根據這宗申請所提交的環境評估，倘落實建議的緩解措施(例如調低晚間執勤救護車的警報聲量，完全圍封附近建築物 Mega-iAdvantage 平台上的三部現有冷凍機(圖 H-3 及</p>

	<p>H-4))，現有及計劃設置的易受噪音影響用途將可符合《香港規劃標準與準則》的相關噪音準則。有鑑於此，環保署接納擬議救護站預期不會造成負面的噪音影響。此外，消防處表示根據《道路交通條例》，當車輛前往事故現場提供緊急服務時，有必要提醒其他道路使用者，一般會發出警報聲響。如午夜時分道路情況安全無阻，可適當調校警報聲量，減少對公眾的影響。</p>
--	--

5.4 就申述提出的意見

5.4.1 城規會收到 4 份就申述提出的有效意見，這些意見分別由香港鐵路有限公司(C1)及 3 名個別人士(C2 至 C4)提交。C1 表示不反對所有修訂，但提出了一些意見。C2 支持修訂項目 B1，而 C3 則支持 R2，反對修訂項目 B1。C4 反對修訂項目 A，而且本身亦是申述人(即 R2)。

5.4.2 意見所提出的主要理由及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 V。

意見所提出的主要理由／建議		意見
(1)	不反對所有修訂項目，但列車行駛時產生噪音對祥民道擬議房屋用地(修訂項目 B1 及 B2)日後的居民或會產生問題。房屋署應進行環境評估研究(包括鐵路噪音影響評估)，並須把評估提交環保署考慮和審批。此外，房屋署應在祥民道用地實施所需的噪音緩解措施，以確保發展項目完全符合法定要求。	C1
(2)	支持修訂項目 B1，把丟空的地方作住宅用途發展。政府應採取多管齊下的方式，增加房屋土地供應。	C2

(3)	支持 R2 反對修訂項目 B1 有關把「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶的申述，理由如下： (i) 新界仍有土地可作住宅用途發展，因此土地供應不成問題；以及 (ii) 祥民道的公共房屋發展落成後，祥民道以至整個柴灣區的交通情況均會變差。	C3
(4)	反對修訂項目 A 改劃「政府、機構或社區」用地的用途地帶。 該區的長者設施不足，有關用地應發展作長者設施。	C4
回應		
(a) 備悉 C1 及 C2 表示支持的意見。 (b) 關於上文(1)，請參閱上文第 5.3.1(f)段對 R2 的回應。 (c) 關於上文(2)及(3)，為應付社會對住屋的殷切需求，政府已採取多管齊下的方式，增加土地供應。至於交通方面的影響，請參閱上文第 5.3.1(a)段對 R2 的回應。 (d) 關於上文(4)，請參閱第 5.3.2(h)段對 R2 的回應。		

6. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文及附件 V：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 消防處處長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；

- (h) 社會福利署署長；
- (i) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (j) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (k) 地政總署地政專員／港島東；
- (l) 古物古蹟辦事處；
- (m) 政府產業署；
- (n) 路政署總工程師／港島；
- (o) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (p) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 食物環境衛生署署長；
- (s) 警務處處長；
- (t) 民政事務總署東區民政事務專員；
- (u) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (v) 漁農自然護理署署長；
- (w) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (x) 水務署總工程師／建設；
- (y) 機電工程署署長；以及
- (z) 衛生署署長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 4 及 5 段的評估，規劃署不支持申述編號 **R2**，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：

修訂項目 A

- (a) 「政府、機構或社區(4)」地帶及建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，對擬議的救護站暨部門宿舍發展而言屬恰當。已進行的相關技術評估證明擬議發展可行。在落實適當的緩解措施後，擬議發展預計不會有噪音問題。
- (b) 政府已採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。位於柴灣祥民道的擬議公共房屋發展項目會提供長者設施，以應對現時這類設施不足的問題。

修訂項目 B1 及 B2

- (c) 「住宅(甲類)」地帶及建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，對推動擬議的公營房屋的發展，以應對社會的房屋需要是恰當的。已進行的相關技術評估證明擬議的公營房屋發展可行。在落實所有相關的建築設計及緩解措施後，不會有無法克服的技術問題。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦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柴灣分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂柴灣分區計劃大綱草圖，請委員同意，該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 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/24》
(縮圖)
- 附件 II 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》
的修訂項目附表
- 附件 III 2020 年 4 月 24 日東區區議會規劃工程及房
屋事務委員會會議記錄(僅提供中文版本)(摘
錄)
- 附件 IV 有關《柴灣分區計劃大綱草圖編號
S/H20/24》的申述人(R1 至 R2)和提意見人
(C1 至 C4)名單
- 附件 V 申述和意見及回應摘要
- 附件 VI 柴灣區的主要社區設施和休憩用地的供應
- 圖 H-1 《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/24》所
收納的修訂項目
- 修訂項目 A
- 圖 H-2 現有和擬議的土地用途地帶的比較

圖 H-3 至 H-6 地盤平面圖、航攝照片及實地照片

修訂項目 B1 及 B2

圖 H-7 現有和擬議的土地用途地帶的比較

圖 H-8 至 H-11 地盤平面圖、航攝照片及實地照片

圖 H-12 a 至 H-12 f 合成照片

圖 H-13 a 及 H-13 b 擬議的道路改善工程及行人天橋

圖 H-14 有助改善通風的建築設計特色

圖 H-15 現有石油氣貯存設施

規劃署

2021 年 1 月