

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20

引言

在二零二四年五月十四日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19A》。該圖現重新編號為 S/H9/20，並載於附件 A。

A

《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》自發還後所作的修訂

2. 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18》於二零二二年十月十八日發還城規會以作修訂。二零二三年六月二十三日，城規會根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例(原有條例)第 5 條展示已納入修訂的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

位於阿公岩村的擬議公營房屋發展項目及阿公岩村里所進行的相關改善工程

- (a) 把位於阿公岩村及毗鄰地區的一幅用地(約 2.59 公頃)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上 110 米及最大總樓面面積為 85 800 平方米，以便香港房屋委員會(房委會)進行擬議公營房屋發展項目，提供約 1 500 個單位(修訂項目 A1)；
- (b) 把位於阿公岩村里的一幅用地(909 平方米)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，以反映在阿公岩村里所進行的擬議改善工程，即把現時屬不合標準幹路的阿公岩村里提升為標準道路，以便為修訂項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目提供所需通道，並預留空間供緊急車輛掉頭及連接之用(修訂項目 A2)；

反映現時廟宇所在的地方及其擬議擴建範圍

- (c) 把玉皇寶殿及其擬議的擴展土地(64 平方米)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，以反映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(修訂項目 A3)；

位於山邊臺的擬議公共租住房屋(租住公屋)

- (d) 把明華大廈以北的一幅用地(約 0.46 公頃)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上 100 米，以落實城規會轄下都會規劃小組委員會(小組委員會)就根據原有條例第 12A 條(第 12A 條)提交的改劃土地用途地帶申請所作的決定，以便香港房屋協會(房協)興建擬議租住公屋連公眾停車場，提供約 646 個單位(修訂項目 B)；

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

- (e) 把位於阿公岩村道 5 號的一幅用地(約 0.21 公頃)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上 80 米，以落實小組委員會就根據第 12A 條提交的改劃土地用途地帶申請所作的決定，讓養和醫院把整幢現有建築物改裝為醫院，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(修訂項目 C)；以及

擬議重建位於筲箕灣道 456 號的救世軍筲箕灣社區展能服務中心(展能服務中心)

- (f) 把位於筲箕灣道 456 號的一幅用地(約 0.06 公頃)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，以進行展能服務中心擬議重建計劃，擴展

其福利服務(修訂項目 D)。在「政府、機構或社區(1)」地帶內，須提供不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

3. 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。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。當局覓得位於阿公岩村的修訂項目 A1 用地，可供房委會發展公營房屋。土木工程拓展署所進行的工程可行性研究的技術評估顯示，擬議公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題。為配合擬議的公營房屋發展項目，當局建議在阿公岩村里進行改善工程，以於發展項目的東部及西部分別提供一條車輛通道及緊急車輛通道的連接。相關的擬議道路工程已於二零二三年八月根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登。修訂項目 A2 旨在反映就阿公岩村里所進行的擬議改善工程，而修訂項目 A3 則旨在反映現時廟宇所在的地方及其擬議擴建範圍。

4. 房協打算在山邊臺前寮屋區的用地發展租住公屋項目，並附設社區配套設施。養和醫院建議把位於阿公岩村道的整幢現有建築物(現為養和東區醫療中心—李樹芳樓(養和—李樹芳樓))改裝為醫院，提供門診及住院醫療服務。二零二二年五月六日及六月二日，小組委員會決定同意由房協及養和醫院就擬議租住公屋項目及擬議醫院提交的相關第 12 條申請。修訂項目 B 及 C 旨在落實小組委員會的決定。

5. 《2013 年施政報告》宣布，政府會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。在勞工及福利局／社會福利署的支持下，救世軍計劃重建展能服務中心，以擴展現時提供的福利服務，並擴大用地面積，以便把毗連的休憩處納入重建範圍。修訂項目 D 旨在方便進行擬議的展能服務中心重建計劃。

6. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述改劃土地用途地帶(包括在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶中加入豁免計算政府、機構或社區設施地積比率／總樓面面積的條文，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)，並根據《法定圖則註釋總表》最新版本所作的技術修訂作出相應修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂，以反映城規會就草圖各項土地用途地帶所訂的規劃意向和目的。

申述和就申述提出的意見

7. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到**四份**有效的申述。城規會在二零二三年九月八日公布申述的內容，以徵詢意見，其間收到六份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二四年一月十九日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示支持的申述(三份)

8. 共有三份表示支持的申述，由房協(**R1**)、救世軍(**R2**)及一名個別人士(**R4(部分)**)提交。**R1** 表示支持修訂項目 **B**，**R2** 表示支持修訂項目 **D**，而 **R4(部分)**則表示支持修訂項目 **A3**。**R4** 沒有就支持修訂項目 **A3** 提出任何理由／意見。支持修訂項目 **B** 的主要理由和意見是(i)擬議租住公屋項目可更妥善利用土地資源，此舉符合政府增加房屋土地供應的政策；(ii)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；(iii)關設社會福利和零售設施及公眾停車場，可配合居民的需要；(iv)擬議租住公屋項目將可改善區內的行人連接通道和街景；以及(v)技術評估支持進行擬議的租住公屋項目。支持修訂項目 **D** 的主要理由是展能服務中心的擬議重建項目可充分利用土地資源，而且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。

表示反對的申述(兩份)

9. 另有兩份表示反對的申述，由一名受影響的地段擁有人(**R3**)及一名個別人士(**R4(部分)**)提交。**R3** 表示反對修訂項目 **A2**，而 **R4(部分)**則表示反對修訂項目 **A1**、**A2**、**B**、**C** 及 **D** 和有關政府、機構或社區設施和公眾停車場的豁免條文。有關的主要理由、意見和建議概述如下。

10. 關於修訂項目 **A1**，申述人認為(i)挖掘斜坡和砍伐樹木會導致天然生境及環境受到破壞；(ii)擬議公營房屋發展項目的初步天然山坡災害研究及初步土力評估未能令人信服；(iii)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；以及(iv)未有提出充分理據證明公營房屋需求殷切。關於修訂項目 **A2**，申述人認為(i)有關工程的目的只是為民興工業大廈提供車輛通道，而不是興建道路供公眾使用，因此收回阿公岩地段第 27 號 **A** 分段(地段)以在現有的阿公岩村里進行擬議改善工程，會剝奪地段擁有人的私人業權；(ii)在改劃土地用途地帶前，地段有約 92%範圍劃為「休憩用地」地帶，其餘部分顯示為「道

路」。地段擁有人曾提交三宗規劃申請，希望在其土地進行重建，但所有申請均遭拒絕，主要理由是申請與「休憩用地」地帶不相協調。然而，在過去 30 年，當局根本沒有闢設任何休憩用地，他的發展權被剝奪；(iii)位於修訂項目 A2 用地內的地段不應包括在收地範圍內；以及(iv)地段上的構築物在一九九一年被政府錯誤拆卸。關於修訂項目 B，申述人認為(i)擬議租住公屋項目會影響附近住宅的空氣流通情況，並遮擋翠綠景致；(ii)樹木補償建議的補種比例為 1:0.8，並不理想；(iii)擬闢設的休憩用地位於不同高度水平，除了兒童遊樂場外，沒有提供其他動態戶外康樂設施；以及(iv)行人連接通道能否改善成疑，因為該處早已設有通道。關於修訂項目 C，申述人認為港島區的私家醫院過剩，應在北部都會區為私家醫院進行規劃。關於修訂項目 D，申述人認為展能服務中心的擬議重建項目會阻礙空氣流通，把區內本已極少的公眾休憩用地私有化。至於有關政府、機構或社區設施和公眾停車場的豁免條文，申述人擔心額外／獲豁免的總樓面面積將不受限制，會被改作其他用途。

就申述提出的意見(六份)

11. 共有六份意見，由養和醫療集團(C1)、筲箕灣社區辦事處(C2)及四名個別人士(C3 至 C6)提交。C1 支持修訂項目 C、C2 就修訂項目 A1 提出意見，而 C3 至 C6 則就修訂項目 A1 至 A3 提出意見。有關修訂項目 A1 至 A3 的主要意見和建議是(i)當局須向所有受影響的地段擁有人作出合理的補償、重置及安置安排，包括阿公岩的三幅土地，若能循法律途徑確認有關佔用人的身分；(ii)應為阿公岩村興建一個牌坊和歷史博物館；(iii)公營房屋發展項目應加入文化遺產元素，並應預留土地興建可舉辦傳統節日慶祝活動並作為藝術／展覽區的多用途中心；以及(iv)以遷置鄉村的方式處理受影響鄉村／寮屋住戶的問題，並向亞公岩村譚公會撥出土地讓其繼續運作。支持修訂項目 C 的主要理由是(i)擬議改裝項目可增加服務量及加強養和醫院與醫院管理局的合作，同時位於阿公岩村道 3 號的現有癌症設施服務將維持不變；(ii)老化人口和癌症病人對醫療服務的需求日益殷切；(iii)擬議改裝項目可減輕公共醫療體系的壓力，並提供可負擔的私營醫療服務；以及(iv)擬議改裝項目符合政府興建更多私家醫院的施政方針。

城規會的決定

12. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R1、R2及R4(部分)的支持意見，並決定不接納 R3及R4(部分)，以及同意不應順應該等申述

而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

修訂項目 A1

- (a) 政府一直以多管齊下的方式持續增加房屋用地供應。當局已進行工程可行性研究，當中包括就交通、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技術評估，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。修訂項目 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。把修訂項目 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；
- (b) 有必要在修訂項目 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；

修訂項目 A2

- (c) 把修訂項目 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，以提供所需通道，並連接日後公營房屋發展項目的緊急車輛通道、玉皇寶殿和民興工業大廈，做法恰當；

修訂項目 B

- (d) 在獲得同意的第 12A 條申請中所作的相關技術評估已確定，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；

修訂項目 C

- (e) 修訂項目 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。在獲得同意的第 12A 條申請中所提交的相關技術評估已確定，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；

修訂項目 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，而受影響的休憩處亦將於原址重置。為擴展及改善為社區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；

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%；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，便須取得規劃許可。

建議的影響

13. 核准《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19A》一事本身對公務員沒有影響。

14. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A1 及 B 的擬議發展項目落成後可分別提供約 1 500 個和 646 個公營房屋單位，從而有助應付本港對公營房屋的整體需求。修訂項目 C 及 D 分別旨在配合兩項建議，即把整幢現有的養和一李樹芳樓改裝作醫院用途，以及重建展能服務中心，以便更善用稀有的土地資源。在整幢改裝和重建項目完成後，將可分別提供住院醫療服務和更多政府、機構及社區樓面面積，滿足市民對醫療及社會服務的需求。

15. 關於財政方面的影響，修訂項目 A1 的擬議公營房屋發展和政府、機構及社區設施發展的地盤平整及基礎設施工程，以及修訂項目 A2 的道路工程所需的建設費用，會由基本工程儲備基金支付，而相關撥款須待立法會財務委員會批准。修訂項目 A1 的公營房屋發展的建設費用會由房委會承擔。至於經常費用，屬租住公屋的會由房委會承擔，屬資助出租單位的則會由財政司司長法團或任何日後的買家承擔。在根據修訂項目 A1 進行的擬議公營房屋發展內關設社會福利設施所需的建設費用及經常費用，當局會按既定機制申請撥款。在阿公岩村(即修訂項目 A1 的擬議公營房屋發展用地)進行發展，須進行收地和清理土地。收地和清理土地所需的費用，當局會按既定機制向基本工程儲備基金總目 701 申請撥款。修訂項目 B 的用地同時涵蓋政府土地和私人地段。修訂項目 B 的用地無須進行清理土地或收地的工作。香港房屋協會已提交原址換地的申請，以落實發展建議，而補地價金額將於稍後階段按既定的土地政策和做法訂定。修訂項目 C 建議把整幢建築物改裝作醫院用途，所涉的建設費用、日後的管理和保養費用及經常費用將由私人發展商承擔。發展商已就落實擬議的改裝工程提出申請，建議修訂地契條款的現有豁免安排，而發展商須就此按十足市值支付補地價。救世軍作為修訂項目 D 的展能服務中心重建項目的項目倡議人，可透過「私人土地作福利用途特別計劃」申請撥款支付建設費用，以及按既定機制申請撥款支付重建項目下因提供津助福利服務而產生的額外經常費用。救世軍已申請原址換地，以落實有關的發展建議，而補地價金額將於稍後階段按既定的土地政策和做法訂定。

16. 就環境方面的影響，相關技術評估(包括初步環境研究及環境評估)確認，只要採取適當的緩解措施，預計擬議修訂不會對環境造成無法克服的影響。日後在修訂項目所涉用地進行的發展項目，將根據《香港規劃標準與準則》「環境」一章所訂定的相關環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

17. 就可持續發展方面的影響，擬議發展有助更善用土地資源，以應付住屋及社會需要。擬議發展可能會對該區環境造成影響。當局應採取適當的緩解措施，以紓緩這些可能造成的影響。

18. 關於家庭方面的影響，修訂項目 A1 及 B 會令房屋單位數目增加，或可改善部分家庭的生活環境，讓這些家庭享有穩定的生活環境，從而促進家庭和諧。修訂項目 A1 及 B 各自的擬議公營房屋發展項目，以及項目 D 的展能服務中心，會提供社會福利設施和政府、機構及社區設施(例如安老、幼兒及康復設施)。修訂項目 C 亦會在養和一李樹芳樓提供住院醫療服務。這些修訂項目有助應付各個家庭對這些服務及支援的需要。擬議社會和政府、機構及社區服務亦可帶來新的就業機會，有助改善部分家庭的財政能力，並幫助個人為家庭積聚資產。

19. 關於性別議題方面的影響，在修訂項目 A1 及 B 的擬議公營房屋發展項目內提供社會福利設施和政府、機構及社區設施(例如安老、幼兒及康復設施)，以及設立修訂項目 D 的展能服務中心的建議如得以實行，可為有需要人士提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

20. 所進行的公眾諮詢詳載於城市規劃委員會文件第 10950 號。當局在二零二三年四月二十五日諮詢當時的東區區議會規劃工程及房屋事務委員會(事務委員會)。事務委員會普遍支持修訂，並提出一些關注。關於修訂項目 A1 至 A3，事務委員會關注到東區走廊在空氣質素和噪音方面可能造成的影響、基建設施承受力能否應付額外的人口，以及發展計劃的時間表。關於修訂項目 A1 至 A3 和 B，事務委員會建議增設新的小巴和巴士路線，為居民提供服務。至於修訂項目 D，事務委員會委員問及重建之後獲重置的休憩用地的設施種類，以及所在位置／是否方便公眾前往，並建議提供安老設施。

21. 東區區議員已知悉，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關修訂向城規會提交書面申述。城規會並無收到東區區議員的申述或意見。

宣傳安排

22. 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A
A-I
A-II

23. 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有該分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

24. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

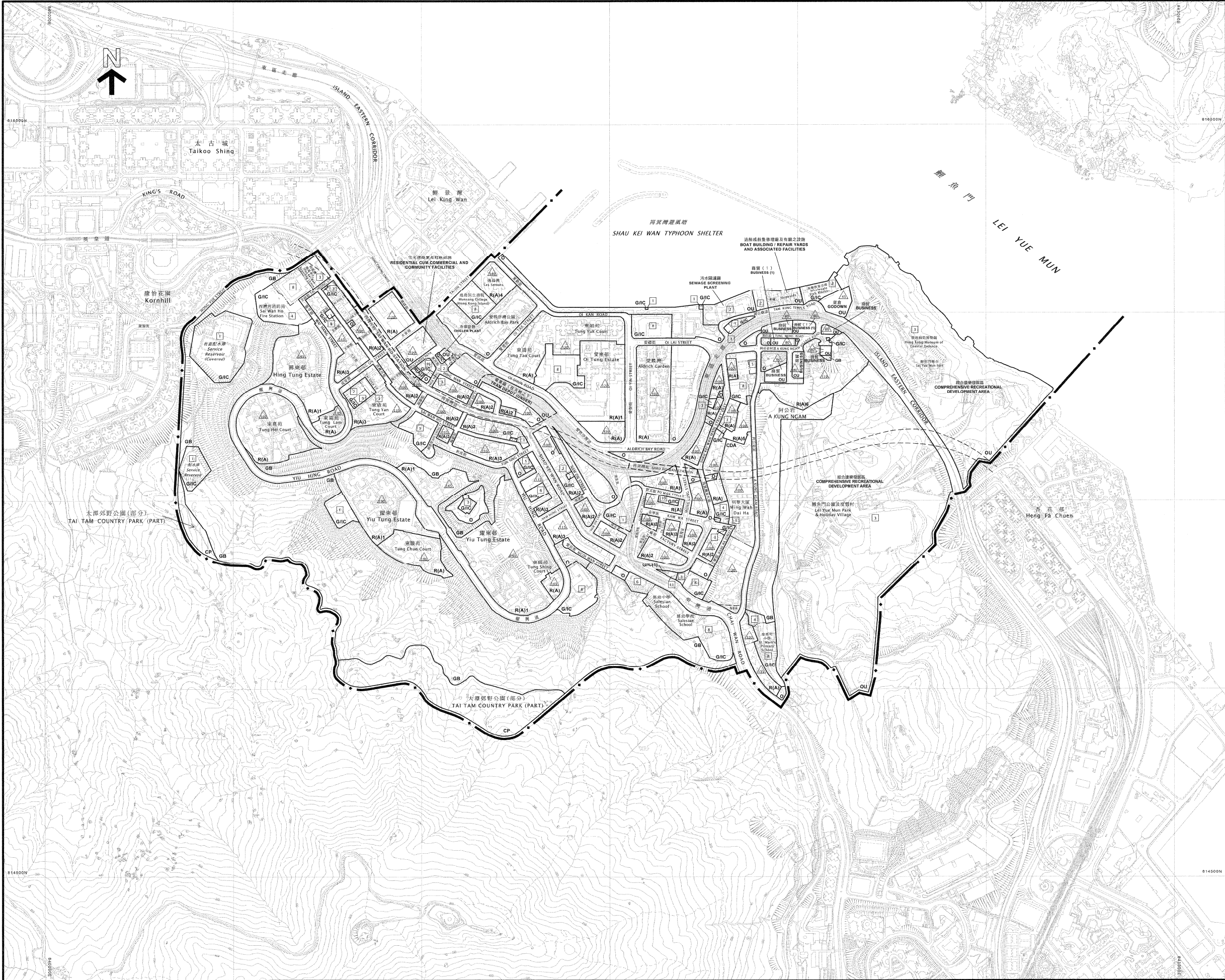
規劃署
二零二四年五月

《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》

附件 A 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》

附錄 I : 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號
S/H9/20》的《註釋》

附錄 II : 《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號
S/H9/20》的《說明書》



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COUNTRY PARK	CP	郊野公園
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站（地下）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度（樓層數目）
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.53	1.75	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	45.55	22.62	住宅（甲類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	16.23	8.06	政府、機構或社區
OPEN SPACE	9.87	4.90	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	44.15	21.92	其他指定用途
GREEN BELT	45.88	22.78	綠化地帶
COUNTRY PARK	5.88	2.92	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	30.31	15.05	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	201.40	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2024年5月14日 根據城市
規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
14 MAY 2024

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的筲箕灣（港島規劃區第9區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 9 - SHAU KEI WAN - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H9/20

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 9/20

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 9/20

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
綠化地帶	23
郊野公園	24

綜合發展區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。由於地帶鄰近前鯉魚門軍營的歷史遺址，因此設立此地帶是方便當局因應環境、視覺、交通和基礎設施等方面的各種限制，同時顧及空氣流通的情況，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路、行人道和行人天橋的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
-
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、該塊土地相對於附近地區的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
 - (3) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍，及最高建築物高度超過圖則所訂高度。
 - (4) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，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、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施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。
 - (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
 - (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的地積比率和建築物高度限制。
 - (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，在特殊情況下，可就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<p>救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 公眾停車場 (貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置</p>	<p>商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心</p>

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，地盤面積如達 400 平方米或以上，其最高建築物高度限制可准予為主水平基準上 120 米。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，地盤面積如達 400 平方米或以上，其最高建築物高度限制可准予為主水平基準上 135 米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂高度。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」和「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過有關限制，即甲類地盤 8 倍，乙類地盤 9 倍和丙類地盤 10 倍，或引致最高非住用地積比率超過 15 倍，視屬何情況而定。甲、乙、丙類地盤的定義，以《建築物(規劃)規例》所載者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」和「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，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。最高准許的住用地積比率為上文第(5)段所規定。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」和「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃超過上文第(5)或(6)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (a) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (b) 在現有建築物加建、改動及／或修改為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則第(5)或(6)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 85 800 平方米。
- (10) 為施行上文第(5)、(6)及(8)段而計算最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (11) 為施行上文第(5)、(6)、(8)及(9)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，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、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施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。

(請看下頁)

- (12) 在指定為「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」的土地範圍內，為施行上文第(5)、(6)及(9)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，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，亦可免計算在內。
- (13) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，為施行上文第(5)及(6)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作公眾停車場的樓面面積，可免計算在內。
- (14) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(5)、(6)或(9)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(5)、(6)或(9)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (15) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)、(8)及(9)段所述的建築物高度／地積比率／總樓面面積限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或	懲教機構
電影製作室	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
圖書館	其他構築物(入口除外)
街市	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公用事業設施裝置	廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度(以樓層數目計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (4) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，須闢設佔地不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊／廣場	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或
商營浴室／按摩院	電影製作室
食肆	貨物裝卸及貨運設施
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	醫院(未另有列明者)(只適用於「其他
醫院(只限整幢改裝現有建築物)(只適用於「其他指定用途」註明「商貿(1)」)	指定用途」註明「商貿(1)」)
酒酒店	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	學校(未另有列明者)
場外投注站	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	播音室、電視製作室及／或
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	電影製作室
食肆(只限食堂)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸
政府垃圾收集站	站、特別設計的獨立物流中心)
政府用途(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
非污染工業用途(不包括涉及使用／	其他構築物(入口除外)
貯存危險品 [△] 的工業經營)	場外投注站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除	辦公室(未另有列明者)
外)	加油站
公廁設施	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列
公眾停車場(貨櫃車除外)	室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	此限)
廣播電台發射塔裝置	汽車修理工場
可循環再造物料回收中心	批發行業
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的	
汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

⑥ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第295章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積20%以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 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／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 12 倍及最高建築物高度超過主水平基準上 80 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「綜合康樂發展區」

鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
划艇中心	酒店
展覽或會議廳	遊艇停泊處
郊野學習／教育／遊客中心	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
哥爾夫球場	其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	私人會所
政府用途(未另有列明者)	公共車輛總站或車站
度假營	公用事業設施裝置
圖書館	公眾停車場(貨櫃車除外)
公園及花園	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
野餐地點	廣播電台發射塔裝置
碼頭	宗教機構
娛樂場所	住宿機構
康體文娛場所	配水庫
運動場	商店及服務行業(只限快餐店和
公廁設施	零售商店)
帳幕營地	私人發展計劃的公用設施裝置
動物園	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以發展鯉魚門公園及度假村內的康樂文娛及度假營設施和香港海防博物館，以及保存地帶內具歷史價值的文物。

備註

- (1) 任何現存歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城市規劃委員會申請規劃許可。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合康樂發展區」(續)

備註(續)

- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「住宅連商業及社區設施」

救護站	播音室、電視製作室及／或
食肆	電影製作室
教育機構	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
圖書館	加油站
場外投注站	公廁設施
辦公室	宗教機構
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在香港鐵路車站上蓋提供土地，預算用作住宅、商業、政府和社區用途綜合發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅連商業及社區設施」(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 53 590 平方米，及最大非住用總樓面面積超過 13 540 平方米。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，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、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作香港鐵路車站，或是附屬於香港鐵路車站及與其直接有關，亦可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(2)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許總樓面面積的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超過上文第(2)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(2)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「貨倉」

食肆(只限食堂)	非附屬於貨倉用途的辦公室
公用事業設施裝置	工業用途(厭惡性行業除外)
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以興建專門用作貨倉的建築物。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、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 25 250 平方米，及最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水隔濾廠」

污水處理／隔濾廠	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
----------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢建污水處理／隔濾廠，以配合公眾的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「造船或船隻修理廠及有關之設施」

造船／船隻修理廠	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
----------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是闢設造船／船隻修理廠及有關之設施。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有未列於上文的其他指定用途

圖上指定的用途

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為特定的目的提供土地，包括電車廠和氣冷式冷卻設施。

備註

任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過東區走廊橋樑拱腹的高度。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或
郊野公園*	電影製作室
政府用途(只限報案中心)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	分層住宅
自然教育徑	哥爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
	其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
	廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20

說明書

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 9/20

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 該區的建築物高度限制	5
8. 非建築用地	6
9. 土地用途地帶	7
9.1 綜合發展區	7
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 政府、機構或社區	10
9.4 休憩用地	10
9.5 其他指定用途	11
9.6 綠化地帶	12
9.7 郊野公園	12
10. 交通	12
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	14

港島規劃區第 9 區

筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九六七年五月五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋筲箕灣區的法定圖則，即《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 LH 9/31》。一九六七年十一月二十八日，當時的總督會同行政局核准該份分區計劃大綱草圖。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會曾對圖則作出數次修訂。

2.2 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/12。二零零二年十一月一日，《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/12》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把筲箕灣分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。

2.4 二零零四年二月二十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/13》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，包括把多塊土地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、改劃筲箕灣山麓多塊土地的用途地帶以反映當時公共房屋發展完成後的土地用途、改劃南安街一塊狹長土地的用途地帶以反映該處的休憩處已經完成、在圖則的《註釋》內納入「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制，以及按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。圖則展示期間，

城規會接獲兩份反對。經考慮有關反對後，城規會決定不予接納。

- 2.5 二零零五年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/14。二零零五年一月二十一日，《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零六年六月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》發還城規會以作修訂。二零零六年七月七日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.7 二零零八年十一月七日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，包括為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，並對多個用途地帶作出修訂，以及對圖則的《註釋》作出技術修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會接獲共 10 份申述。二零零九年一月十六日，城規會公布該等申述，為期三星期，以供公眾提出意見。城規會其後接獲共三份就申述提出的意見。
- 2.8 二零零九年五月二十九日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮對《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》提出的申述後，決定建議順應一份申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零九年六月十九日，城規會根據條例第 6C(2) 條公布建議修訂，為期三星期，以供公眾提出進一步申述。期內並無接獲就建議修訂提出的進一步申述。
- 2.9 二零零九年十二月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/16。二零零九年十二月十八日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一四年九月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/16》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/18。二零二二年十月十八日，行政長官會同行政會議

根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/18 發還城規會以作修訂。二零二二年十月二十八日，分區計劃大綱核准圖發還以作出修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。

- 2.12 二零二三年六月二十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要包括把阿公岩村及毗鄰地區由「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；把明華大廈以北的一塊用地由「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；把位於阿公岩村道 5 號的一塊用地由「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；以及把位於筲箕灣道 456 號的一塊用地由「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。在為期兩個月的展示期內，城規會收到四份申述。二零二三年九月八日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，期間收到六份意見書。二零二四年一月十九日，城規會在考慮這些申述和意見後，決定不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.13 二零二四年五月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准筲箕灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H9/20。二零二四年五月二十四日，城規會根據條例第 9D(2) 條，展示《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/20》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區的發展計劃和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在

已獲批發展權的屋地內，以保存筲箕灣區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示，涵蓋港島東北部約 201 公頃土地。
- 5.2 該區的範圍北及筲箕灣避風塘，南至大潭郊野公園，東抵杏花邨，西達鯉景灣、太古城及康山的住宅發展。
- 5.3 該區商住用途混雜，舊筲箕灣市中心主要位於筲箕灣道和筲箕灣東大街(即內陸已建設區)，較新的發展則分別位於筲箕灣道北面 and 南面的填海區和山麓。當局已在山麓發展兩個大型公共屋邨(即耀東邨和興東邨)和四個居屋屋苑。海旁區由愛秩序灣避風塘舊址填海而成，所提供的土地主要供發展房屋、學校和休憩用地之用。在填海區以北則已闢設一個新的避風塘。
- 5.4 該區東部的小山坡，主要用作鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館。此為前鯉魚門軍營的用地，並已獲評為歷史古蹟。
- 5.5 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。任何影響這類土地的發展建議，必須妥為顧及城規會公布的「維多利亞港理想宣言」和《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 124 600 人。該區的規劃人口預計約為 127 700 人。

7. 該區的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的建築外觀作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾對較理想居住環境的期望，當局對筲箕灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便為該圖各發展地帶加入建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，過高的建築物可能會在該區不斷出現，與較舊和較矮的建築物混雜一起。高聳的建築物不但有損城市景觀，亦或會阻礙空氣流通。
- 7.2 當局在進行檢討時已經考慮到城市設計的因素，包括保存重要瞭望點的公眾景觀、「城市設計指引研究」所建議的梯級式高度概念(建築物高度由海旁朝內陸地區遞增)、較大範圍內的建築羣是否和諧協調、區內地形與特色、空氣流通專家評估的結果，以及平衡公眾利益和私人發展權的需要。再者，由於前鯉魚門軍營歷史遺址位處該區，因此須考慮把附近發展區的建築物高度輪廓保持在較低的水平。鑑於上述種種因素，當局建議該區北部海旁範圍的高度級別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米，內陸已建設區(即市中心範圍)則為主水平基準上 100 米和 115 米，山麓較高用地則為主水平基準上 145 米、160 米和 190 米。就主水平基準上 100 米及 115 米的高度級別內面積超過 400 平方米的用地，其最高建築物高度可提高至分別為主水平基準上 120 米及 135 米。該區東部用地方面，建議把建築物高度訂為較低的主水平基準上 80 米(商貿區)至 120 米，而柴灣道高地的高度級別則建議為較高的主水平基準上 135 米。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要是反映現有發展的建築物高度，同時為該區稠密的已建設環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃。根據條例第 16 條提出的略為放寬建築物高度限制申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮這些申請的有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達致較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；

(e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所訂明的准許地積比率；以及

(f) 其他因素，例如保護樹木的需要及採用具創意的建築物設計和提供規劃優點。這些建築物設計和規劃優點，在改善城市景致和區內市容的同時不會破壞景觀和視覺效果。

7.5 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 非建築用地

8.1 當局已經進行空氣流通專家評估，以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人風環境可能造成的影響。評估結果顯示，每年主要的盛行風為東北風。按季節而言，春季和夏季主要吹東風和南風，而秋冬季則主要吹東北風。海旁和山麓一帶的發展項目普遍通風良好，加上海旁現設有休憩用地和「政府、機構或社區」發展，有助海風吹進內陸。不過，通向該區中部的風道，特別是沿筲箕灣道和西灣河街的風道，可能會被附近發展堵塞。

8.2 為改善該區的空氣流通，空氣流通評估建議在明華大廈和耀東邨用地內設定橫越該等地盤的非建築用地。明華大廈和耀東邨的用地佔地不但廣闊，更分別位於筲箕灣市中心東面和南面，亦即冬夏季的主要風向。因此，這些用地日後的發展必須不會阻擋盛行風吹進內陸。除了建議為這些用地的擬議重建項目進行詳細的空氣流通評估外，當局建議為明華大廈用地劃設兩塊非建築用地(一塊為最少闊 10 米的狹長土地，橫過中部並與金華街並行；另一塊則位於南面邊緣緊貼柴灣道)，另一塊非建築用地則由南至北貫通耀東邨，使通往市中心的風道能發揮更大效用。

8.3 橫越兩塊用地的非建築用地的確實定線、闊度、離地間距和高度，將會在該等用地日後重建建議所包括的詳細空氣流通評估內再作研究。不過，明華大廈南面邊緣的非建築用地並非單為改善空氣流通而設(其他目的例如為保護樹木)，其定線已在圖則上標示。由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通，非建築用地的規定不適用於地面以下發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示的非建築用地限制。

- 8.4 再者，當局鼓勵日後的發展，特別是內陸已建設區的發展採用適當的設計，以期盡量減少任何潛在的負面影響。有關措施包括加強平台的透風度、擴闊建築物之間的間距、建築物的排列須配合盛行風的風向等。

9. 土地用途地帶

9.1 綜合發展區：總面積 3.53 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶的目的，是方便當局因應環境、視覺、交通和基礎設施等方面的各種限制，同時顧及空氣流通的情況，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 9.1.2 位於阿公岩道的明華大廈用地坐落在這個地帶內。由於附近是前鯉魚門軍營的歷史遺址，加上視覺和空氣流通的影響和交通問題，此地帶的重建項目的最高地積比率為 6 倍(按用地淨面積計算，斜坡不包括在內)，北面部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，南面部分則為主水平基準上 120 米。
- 9.1.3 正如上文第 8.2 段所述，為了改善該區較內陸地區的空氣流通，須為用地劃設兩塊非建築用地，一塊是闊最少 10 米的走廊，橫越用地中部而且大致與金華街並行(將於收納空氣流通評估的總綱發展藍圖詳述)；另一塊則位於南面邊緣即如該圖所示，以改善沿柴灣道的氣道。
- 9.1.4 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬地積比率和建築物高度限制。城規會會按個別情況，並顧及上文第 7.4 段所載的相關準則，考慮每宗略為放寬地積比率和建築物高度限制的申請。
- 9.1.5 城規會如接獲申請，在特殊情況下，可就發展或重建計劃，考慮略為放寬非建築用地限制。

9.2 住宅(甲類)：總面積 45.55 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，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(例如商店及服務行業和食肆)屬經常准許的用途。建築物的最低三層，包括地庫但不包括全層或主要為附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。若在最低三層以上各層進行商業用途，必須先取得城規會的許可。

- 9.2.2 此地帶包括筲箕灣山麓、愛秩序灣填海區和阿公岩區的公共屋邨、居屋屋苑、私人機構參建居屋計劃屋苑和私人住宅，以及西灣河街南面和沿筲箕灣道、望隆街、筲箕灣東大街和柴灣道的私人住宅發展。東區走廊附近的住宅發展會受到交通噪音影響。情況如果適合，新發展／重建計劃的建築物設計應考慮到如何舒緩來自東區走廊的交通噪音影響。另一方面，當局亦應針對噪音的來源採取消減噪音的措施，例如在道路鋪上吸音面層。
- 9.2.3 由於當局考慮到整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」和「住宅(甲類)5」地帶內的發展或重建項目須受到《註釋》所訂明的地積比率限制，倍數視乎發展地盤屬何類別而定；就住用建築物而言，甲類地盤的最高地積比率為 8 倍，乙類地盤 9 倍和丙類地盤 10 倍，而就非住用建築物而言，最高地積比率為 15 倍。甲、乙、丙類地盤的定義，以《建築物(規劃)規例》所載者為準。
- 9.2.4 為了提供更理想的居住環境，涵蓋愛東邨、耀東邨和興東邨並指定為「住宅(甲類)1」地帶的土地，其最高地積比率為 6 倍(按用地淨面積計算，斜坡、公用道路和獨立的「政府、機構或社區」設施不包括在內)，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。耀東邨較低處大致由耀興路包圍的用地，6 倍的最高地積比率只應作為技術評估(包括交通影響評估和空氣流通評估)的最高水平。然而，最終可獲准發展的規模，則要視乎技術評估能否證明發展不會構成負面影響而定。
- 9.2.5 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」地帶的發展和重建項目的建築物高度限制為該圖所訂高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。然而，由於涵蓋逸濤灣用地的「住宅(甲類)4」地帶的重建項目地處海旁重要位置，因此須符合所訂的最高建築物高度。
- 9.2.6 「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的發展和重建項目的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 100 米和 115 米，以改善內陸(尤其是西灣河街沿途)的風環境。為顧及合併而成的面積較大用地，以及能在地盤內提供泊車、上落客貨和其他配套設施，如「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶內的地盤面積達 400 平

方米或以上，可容許的最高建築物高度分別為主水平基準上 120 米和 135 米。

- 9.2.7 明華大廈以北的「住宅(甲類)5」用地佔地約 0.46 公頃，擬作公營房屋發展。在此地帶進行發展，最高地積比率限制載於上文第 9.2.3 段，而最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。該房屋用地將提供社會福利設施、公眾停車場及零售設施。把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。
- 9.2.8 「住宅(甲類)6」用地涵蓋阿公岩區的阿公岩村道和東健道以南的範圍，佔地約 2.59 公頃，擬作公營房屋發展。在此地帶進行發展，最大總樓面面積限為 85 800 平方米。為免出現格格不入與不相協調的發展，當局把該用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米。該房屋用地將提供政府、機構或社區設施，包括社會福利設施。把處所用作政府、機構或社區設施的安排會因應相關政府部門當時提出的需求而有所變動。當局會擬備一份規劃大綱，列出有關的規劃參數和特別的設計要求，為用地日後的發展項目提供指引。當局已就「住宅(甲類)6」用地進行初步空氣流通專家評估，該評估建議採取多項緩解措施(例如調整建築物座向及闢設建築物間距)，以減輕發展項目對四周風環境可能造成的空氣流通影響。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。規劃大綱須訂明採取設計措施及進行空氣流通評估的規定，以便當局因應情況予以落實執行。
- 9.2.9 在指定為「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」地帶的土地範圍內計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內，以便提供政府、機構或社區設施。
- 9.2.10 在指定為「住宅(甲類)5」地帶的土地範圍內計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公眾停車場，則可免計算在內，以便提供公眾停車場。
- 9.2.11 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」地帶的地積比率／總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

- 9.2.12 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／最大總樓面面積(「住宅(甲類)1」地帶除外)可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.2.13 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度／總樓面面積限制。城規會會按個別情況，並顧及上文第 7.4 段所載的相關準則，考慮每宗略為放寬地積比率和建築物高度限制的申請。

9.3 政府、機構或社區：總面積 16.23 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，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。
- 9.3.2 此地帶的用地用於提供政府及社區設施，例如警署、診療所、街市、公廁、公眾浴室、垃圾收集站、學校及巴士總站。廟宇、教堂、電力支站、電話機樓等用途亦在此地帶內。
- 9.3.3 「政府、機構或社區」地帶的發展和重建項目的建築物高度限制為該圖所訂高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況，並顧及上文第 7.4 段所載的相關準則，考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。
- 9.3.4 位於筲箕灣道 456 號的一塊用地指定為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度限制為 11 層，以便重建救世軍筲箕灣展能中心、嚴重弱智人士宿舍，以及家庭及兒童發展中心。此外，該用地須提供不少於 187 平方米的地面公眾休憩用地。

9.4 休憩用地：總面積 9.87 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，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。
- 9.4.2 現有休憩用地大部分是小型休憩處，平均分布於該區內，徒步可達。南安街的休憩用地設有動態康樂設施。

當局已於愛秩序灣填海區闢設更多休憩用地，包括闊 15 米的散步長廊及三塊大型休憩用地，以照顧該區人口的需要。愛禮街以北的海濱長廊及休憩用地已完工。

9.5 其他指定用途：總面積 44.15 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，是作所註明的特定發展及／或用途。在此地帶內，有兩塊註明為「綜合康樂發展區」的用地，總面積約 39.9 公頃，涵蓋鯉魚門公園及度假村和香港海防博物館，以提供康樂文娛及度假營設施。由於這些用地位處前鯉魚門軍營的歷史遺址，任何現存歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改(經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城規會申請規劃許可。此外，任何可能影響遺址或其建築物的發展或重建，應先諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。此地帶的最高建築物高度限制為三層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.5.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地，約為 1.18 公頃。此地帶的規劃意向，主要是進行一般商貿用途。在這個地帶新發展的「商貿」樓宇內，資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途是經常准許的。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇及工業－辦公樓宇內，只有那些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，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作非污染商貿用途之前，在阿公岩工業區同一工業樓宇或工業－辦公樓宇內，必須確保各種用途得以相容。位於阿公岩村道 3 號及 5 號的用地則劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，以配合分別興建的癌症和放射治療的專科私家醫院，以及提供設有住院和門診服務的私家醫院。為配合醫院發展，在這些土地上把現有建築物整幢改裝作醫院用途，是經常准許的；但在這些土地上興建其他醫院發展則須根據條例第 16 條向城規會申請許可。此地帶的發展應參照有關的城規會規劃指引。為保存位於阿公岩工業區後面前鯉魚門軍營的觀景視線，在此地帶內任何發展的建築物高度，最高不得超過主水平基準上 80 米，或超過現有建築物的高度；兩者中以數目較大者為準。在此地帶內進行發展，最高非住用地積比率限定為 12 倍。遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。

9.5.3 此地帶內的其他用地，還包括阿公岩區的倉庫、污水隔篩廠和造船／修船廠、位於西灣河太安街的住宅用途和商業及社區設施綜合發展，以及港島東區走廊下面的電車廠。這些用地的建築物高度和總樓面面積(如適用)限制為該圖所訂的限制，及／或《註釋》的「備註」訂明的限制。

9.5.4 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬為「其他指定用途」地帶所訂的地積比率／總樓面面積及／或建築物高度限制。城規會會按個別情況，並顧及上文第 7.4 段所載的相關準則，考慮每宗略為放寬地積比率／總樓面面積及／或建築物高度限制的申請。

9.6 綠化地帶：總面積 45.88 公頃

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。劃為「綠化地帶」的地點一般是形成筲箕灣區翠綠背景的林木茂盛山坡。當局也在適當地點提供靜態康樂設施，例如步行徑及休憩處等。按照一般推定，此地帶內是不宜進行發展的，務求保育該處的自然環境。「綠化地帶」包括地勢陡峭或地形崎嶇的地區，因此不宜進行發展。

9.7 郊野公園：總面積 5.88 公頃

郊野公園指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。設立此地帶的主要目的，是保育該處的自然環境，以及在適當地點提供康樂設施。此地帶的規劃和發展，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監依據《郊野公園條例》的規定所管轄的範圍，無須經城規會批准。此地帶包括大潭郊野公園延展至該區的部分。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 筲箕灣道、柴灣道和港島東區走廊是連接筲箕灣與港島其他地區的主要道路。

10.1.2 當局已於太安街、望隆街和阿公岩村道鋪築了連接路，以配合愛秩序灣填海區的發展。

10.2 公共交通

10.2.1 香港鐵路、巴士、電車、公共小型巴士、的士等不同類型的公共交通工具均行走該區。愛秩序街和南安街交界處設有一個巴士總站，在耀東邨內亦已增設一個巴士總站。

10.2.2 該區設有兩個香港鐵路車站，即西灣河和筲箕灣站，方便公眾往來其他地區。這兩個車站與該區大部分地方相距甚近，徒步可達。

11. 公用設施

該區有充足的供水、電力、煤氣、電話服務及渠務等公用設施。阿公岩設置了一座污水隔濾廠。經隔篩的污水會通過深層隧道輸送系統輸送到昂船洲污水處理廠，以便進行化學輔助一級污水處理，然後才經海底渠口排放到西部海港。隔濾廠以西預留了一塊用地作擴建之用。

12. 文化遺產

12.1 前鯉魚門軍營內的多幢建築物已列為法定古蹟及已評級歷史建築。軍營的第七座、第十座及第二十五座為法定古蹟。軍營的第十八座、第二十座、第二十一座、第三十座、第三十一座及第三十二座為一級歷史建築；而軍營的第三座、第五座、第十七座、第三十三座及第三十四座則為二級歷史建築。此外，筲箕灣內有多間廟宇已列為歷史建築，其中包括城隍廟(三級歷史建築)、天后廟(二級歷史建築)和譚公廟(三級歷史建築)。慈幼會修院主樓及房舍為二級歷史建築。

12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。除名單上的 1 444 幢歷史建築外，亦有一些新項目須待古諮會作出評級。有關名單上的 1 444 幢歷史建築和有待評級的新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。至於法定古蹟、具考古研究價值的地點及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，可瀏覽古諮會及古蹟辦的官方網頁。

12.3 任何發展、重建計劃或改劃用途地帶的建議，如可能影響上述法定古蹟、已獲古諮會評級的歷史建築／構築物、須待古諮會評級的新項目或具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點，以及任何其他獲界定的歷史建築／構築物(不論地面或地底)及其周邊地區，須先諮詢古蹟辦。

13. 規劃的實施

- 13.1 愛秩序灣填海工程已於一九九九年年初完成。此外，該區的房屋發展計劃，以及計劃闢設的政府、機構和社區設施及休憩用地已完成。
- 13.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變和任何其他發展／重建計劃都必須是該圖所經常准許的，或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶的規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則為依據。地政總署負責批地事宜；土木工程拓展署聯同當事部門及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢東區區議會的意見。
- 13.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放於規劃署，以供公眾查閱。而城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會網頁下載，也可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二四年五月