

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10316 號
供城市規劃委員會於二零一七年八月十八日考慮

考慮就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/30》的進一步申述編號 F1 至 F41
(關於考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/30》的申述後建議對該圖作出的修訂)

**考慮就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/30》的進一步申述編號 F1 至 F41
(關於考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/30》的申述後建議對該圖作出的修訂)**

進一步申述事項	進一步申述人
支持擬議修訂項目 A	F1 至 F33 ：個別人士
支持擬議修訂項目 A，但 反對大綱圖《註釋》的擬議修訂	F34 ：尖沙咀居民關注組
反對擬議修訂項目 A	F35 至 F41 ：個別人士

註：整套有效的進一步申述夾附於**附件 VI**。全部進一步申述人的名單載於**附件 V**，並可在城規會網址(http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H3_30.html)查閱。

1. 引言

1.1 二零一六年十月二十一日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》(下稱「大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。大綱圖的修訂涉及把文武廟建築羣及前東華三院李西疇小學(下稱「申述地點」)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把前學校用地的最高建築物高度上限訂為主水平基準上 97 米，而文武廟建築羣的最高建築物高度則限為一層。此外，亦對《註釋》進行修訂，在《註釋》中「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途加入「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，並把第二欄用途的「住宿機構」改為「住宿機構(未另有列明者)」。在為期兩個月的展示期內，共收到 635 份申述書。二零一七年一月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布有關申述，在公布期的首三個星期內並無收到意見。

- 1.2 城規會在二零一七年四月二十一日，根據條例第 6B 條考慮有關申述後，支持把該用地作擬議青年宿舍用途，以及同意採納把擬議發展的建築物高度限為主水平基準上 97 米，並規定青年宿舍的發展須獲得城規會的規劃許可，以確保建築物的設計受到嚴格監管。為此，城規會決定修訂大綱草圖，以順應申述 R2 至 R635 的部分內容，即從「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途刪除「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，並把第二欄用途的「住宿機構(未另有列明者)」修改為「住宿機構」。因應該等修訂，申述地點會由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。相關的城市規劃委員會文件及會議記錄分別載於**附件 I 及 II**。
- 1.3 二零一七年五月十二日，城規會根據條例第 6C(2)條展示大綱草圖的擬議修訂，以供公眾查閱。整套擬議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/H3/30-A1 及對大綱草圖的《註釋》和《說明書》所作的擬議修訂，已夾附於**附件 III**。在展示期的首三個星期內，城規會共收到 41 份有效的進一步申述書。
- 1.4 二零一七年七月七日，城規會決定把有效的進一步申述(**F1 至 F41**)悉數歸為一組，一併進行聆聽。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮有效的進一步申述。這些有效的進一步申述連同規劃署所作回應的摘要，以及進一步申述人的名單，分別載於**附件 IV 及 V**。整套有效的進一步申述載於**附件 VI**。有效的進一步申述地點顯示於**圖 FH-1**。
- 1.5 城規會已按照條例第 6F(3)條，邀請就擬議修訂作出申述的原申述人和提出進一步申述 **F1 至 F41** 的申述人出席會議。
- 1.6 二零一七年七月十八日，行政長官按照條例第 8(2)條，同意延長法定時限，以便城規會在六個月期限(由二零一七年九月二十一日起至二零一八年三月二十一日止)內，把大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

2. 進一步申述

2.1 在 41 份有效的進一步申述書中，34 份(F1 至 F34)表示支持修訂項目 A，7 份(F35 至 F41)反對擬議修訂，而 1 份表示支持的進一步申述(F34)。F34 支持把申述地點由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，但反對把「住宿機構」用途納入「政府、機構或社區」地帶的第一欄或第二欄用途。除 F34 是由尖沙咀居民關注組提交外，所有進一步申述均由個別人士提交。F24 至 F28 及 F35 至 F41 均以標準格式提交。進一步申述提出的理由及／或建議撮述如下：

表示支持的進一步申述

2.2 F1 至 F34 支持修訂項目 A 的主要理由如下：有關建議善用土地資源，以便為青年(尤其是低收入而家庭支援有限的一羣)提供更多房屋；擬議青年宿舍有助紓緩青年的住屋問題，並提高他們對文物保育的關注；青年宿舍可為青年提供廉價房屋；青年宿舍合乎社會利益；以及興建青年宿舍與文物保育之間不應有抵觸。

2.3 F34 雖然支持把申述地點由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，但進一步申述人反對把「住宿機構」用途納入「政府、機構或社區」地帶的第一欄或第二欄用途，因為擬議青年宿舍發展對位於附表所列地區半山區的文武廟建築羣會造成破壞；現有學校建築物可進行翻新，以提供多項政府、機構或社區用途，包括訪客中心、教育或圖書館設施，甚至社會企業。

表示反對的進一步申述

2.4 F35 至 F41 反對修訂項目 A，理由與原先的申述人所提的類似。反對理由主要包括：反對任何文武廟建築羣的重建項目；不應准予把申述地點用作「住宿機構(只限宿舍)」用途；反對提高申述地點的可容許建築物高度，以及任何重建項目的高度應限於與文武廟建築羣的高度一致(即一層高)。

2.5 進一步申述建議為前學校用地加入樓高一層的建築物高度限制，或把建築物高度限於文武廟建築羣的現有高度。

3. 規劃考慮因素及評估

進一步申述地點及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4)

- 3.1 進一步申述地點現時分為兩部分：六層高空置的前東華三院李西疇紀念小學位於申述地點的東面部分，而法定古蹟文武廟建築羣則位於申述地點的西面部分。進一步申述地點西接同為法定古蹟的樓梯街，東臨未獲評級的歷史構築平安里。
- 3.2 周邊地區以民居為主，當中夾雜政府、機構或社區用途，附近有數個高層住宅項目，建築物高度由主水平基準上 96 米至 163 米不等。申述地點離上環港鐵站約 300 米，亦有其他公共交通服務。

規劃意向

- 3.3 該「政府、機構或社區」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。

對進一步申述理由和進一步申述人建議的回應

- 3.4 備悉進一步申述(F1 至 F34)表示支持的意見。
- 3.5 表示反對的進一步申述就申述地點擬作青年宿舍的用途、發展建議所提出的建築物高度、把現有校舍改建為青年宿舍，以及擬議發展對文武廟建築羣可能造成的影響等所提出的意見；城規會於二零一七年四月二十一日舉行的申述聆聽會上，已就上述意見進行充分商議，並對這些意見作出以下回應：

「政府、機構或社區」地帶內的擬議青年宿舍用途

- 3.5.1 在考慮有關申述時，城規會備悉在申述地點的擬議青年宿舍發展符合為青年提供宿舍的青年宿舍政策¹，因此認為擬議發展恰當。
- 3.5.2 倘把「住宿機構」用途放在第二欄內，青年宿舍發展便須根據條例第 16 條向城規會取得規劃許可。城規會因而可確保在有關發展開展前詳細審視擬議發展的建築設計及所產生的影響。
- 3.5.3 民政事務局局長重申其意見，他們給予修訂項目 A 政策支持，修訂項目 A 在申述地點發展青年宿舍實屬必要。東華三院和民政事務局曾於二零一四年七月諮詢中西區區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會，並獲該委員會支持。此外，青年宿舍的設計、選料和建築方法是為配合該處需要而設的，以盡量減少對文武廟建築羣的影響和突顯該廟的歷史價值。民政事務局局長亦強調，正如律政司所指，建議把前學校用地重建為青年宿舍，符合《文武廟條例》(第 154 章)第 3 條所訂明的文武廟基金的宗旨，亦屬於第 154 章第 3A 條賦予東華三院的權力。東華三院的律師亦提供法律意見，指根據《文武廟條例》第 3(c)條，東華三院作為文武廟基金的受託人和管理人，可通過拆卸現存房產或構築物並在原址重建的方式，或以東華三院認為合適的任何其他方式，發展或重新發展屬於基金的物業；但由擬議發展所得的全部款項及收入須用作貫徹《文武廟條例》第 3 條所訂明的宗旨。

¹ 行政長官會同行政會議於《二零一一至一二年施政報告》中述明，政府知悉本地多家非政府機構關注到在職青年希望有自己的居住空間，這些機構計劃利用已獲政府批出的「政府／機構或社區」用地，部分用以興建青年宿舍，政府會積極協助。青年宿舍計劃可釋放未盡其用土地的發展潛力，為 18 至 30 歲的在職青年提供另一個住宿選擇，唯其收入水平不得超過每月受僱收入的第 75 個百分值。

建議的建築物高度

3.5.4 在考慮青年宿舍的合適建築物高度時，城規會曾考慮是否適宜保留原有八層高的建築物高度限制、將之降至一層，抑或把建築物高度放寬至主水平基準上 97 米；並決定主水平基準上 97 米的建築物高度限制對申述地點而言實屬恰當，理由是該建築物高度可提供設計上的靈活性。為加強規劃管制，城規會決定日後的青年宿舍發展須取得城規會的規劃許可，以確保將來項目的建築設計受到監察。

現有校舍的改建

3.5.5 城規會亦曾商議把現有校舍改建為青年宿舍是否適當，但基於此舉會限制青年宿舍的發展樓面空間，決定反對該方案。城規會亦曾考慮在前學校用地發展其他政府、機構或社區設施，但認為擬議青年宿舍用途最為合適。此外，東華三院同意把擬議青年宿舍的地下用作文物廣場，內設永久照片館，以展示文武廟建築羣及上環區的歷史，以及舉辦文武廟建築羣季度特別展覽。東華三院亦同意，會研究是否有機會把青年宿舍一樓及二樓的閱讀室／多用途室開放予區內人士使用。

對文武廟建築羣的影響

3.5.6 城規會亦備悉，由於申述地點位於附表所列地區半山區，區內的任何工程，根據《建築物條例》須受嚴格的岩土工程管制，並須遵從相關的作業備考 (APP-30)，以確保公眾安全及地基穩固。至於青年宿舍施工期間對文武廟建築羣可能造成的結構損毀，可透過建築圖則審批制度予以處理。

3.6 至於進一步申述表示反對文武廟建築羣的重建，應留意大綱圖的擬議修訂僅涉及前東華三院李西疇小學的重建，並無計劃重建文武廟建築羣。

4. 諮詢

4.1 規劃署已就進一步申述諮詢下列政府部門，他們對進一步申述並無重大意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 文物保育專員；
- (d) 旅遊事務專員；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 地政總署港島西及南地政專員；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (h) 民政事務總署中西區民政事務專員；
- (i) 民政事務總署總主任(牌照)；
- (j) 香港警務處；
- (k) 路政署總工程師／港島；
- (l) 環境保護署署長；
- (m) 渠務署署長；
- (n) 水務署署長；
- (o) 建築署署長；
- (p) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (q) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (r) 消防處處長；
- (s) 機電工程署署長；
- (t) 康樂及文化事務署署長；
- (u) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；以及
- (v) 社會福利署署長。

5. 規劃署的意見

5.1 備悉 **F1 至 F33 及 F34(部分)** 表示支持的意見。

5.2 根據上文第 3 段的評估，規劃署不支持 F34(部分)及 F35 至 F41 表示反對的意見，並認為應就大綱草圖作出擬議修訂，理由如下：

- (a) 修訂項目 A 對「政府、機構或社區」地帶作出的擬議修訂，以及要求就擬議青年宿舍發展向城規會取得規

劃許可的規定，可確保城規會在有關發展開展前詳細審視擬議發展的設計及所產生的影響；

- (b) 由於進一步申述地點位於附表所列地區半山區，區內的任何工程，須根據《建築物條例》受嚴格的岩土工程管制，並須遵循相關作業備考(第 APP-30 號)，以確保公眾安全及地基穩固。至於青年宿舍施工期間對文武廟建築羣可能造成的結構損毀，可透過建築圖則審批制度予以處理；以及
- (c) 擬議青年宿舍的建築物高度並非擬議修訂的所涉項目。

6. 請求作出決定

請城規會審議進一步申述時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按聆聽會上再作更改的擬議修訂，修訂大綱草圖。

7. 下一步工作

7.1 倘城規會決定按擬議修訂或按再作更改的擬議修訂而修訂大綱草圖，該等修訂會成為《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的一部分。根據條例第 6H 條，大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該大綱草圖作出決定為止。

7.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

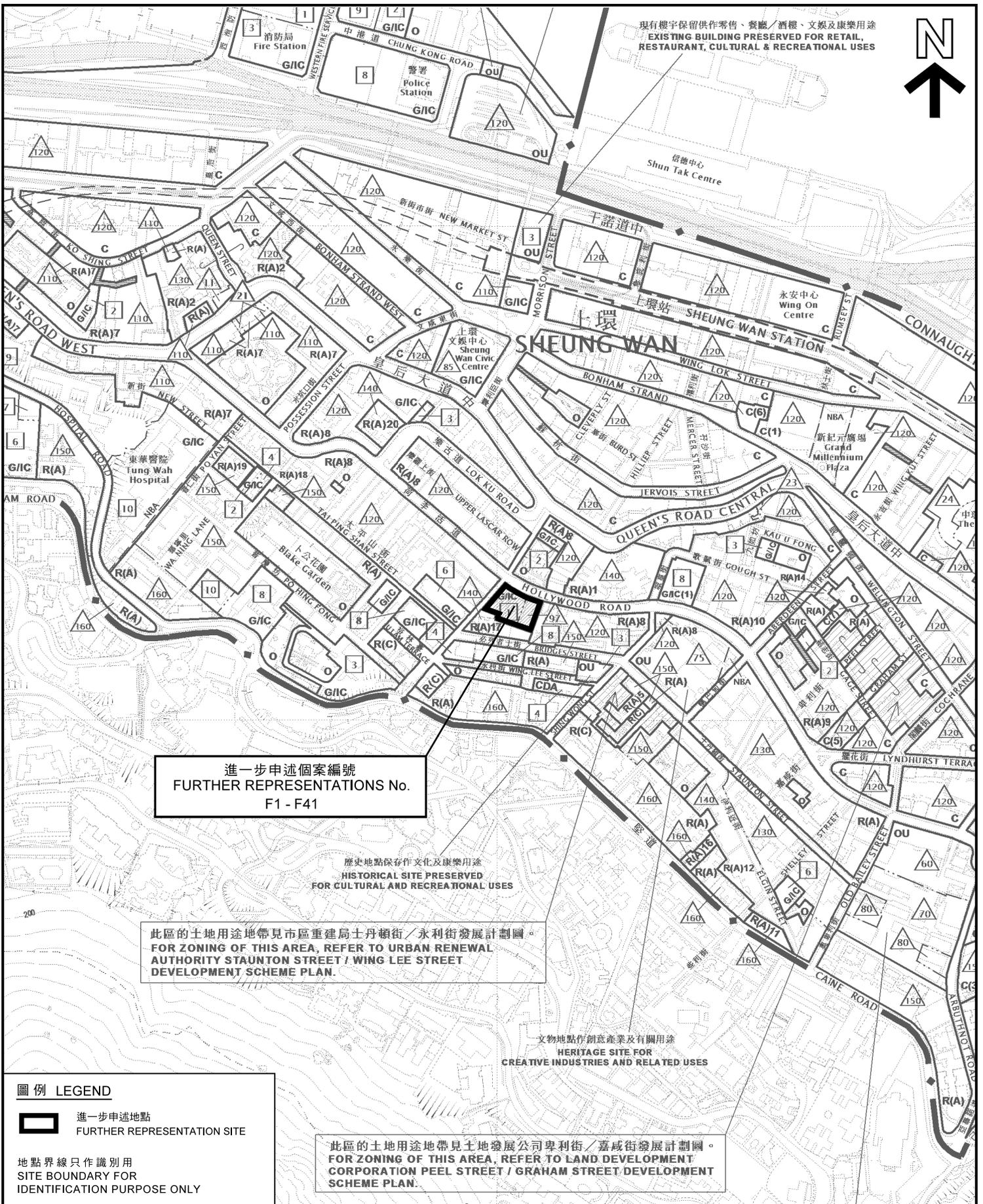
附件

- 圖 FH-1 進一步申述地點的位置圖
- 圖 FH-2 修訂項目所涉的地盤平面圖
- 圖 FH-3 修訂項目所涉的航攝照片
- 圖 FH-4 修訂項目所涉的實地照片
- 附件 I 考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的申述的城市規劃委員會文件第 10268 號

- 附件 II 城市規劃委員會於二零一七年四月二十一日舉行會議的記錄
- 附件 III 擬議修訂項目附表、修訂圖則及對《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的《說明書》所作的擬議修訂
- 附件 IV 有效的進一步申述及規劃署回應的摘要
- 附件 V 進一步申述人的名單
- 附件 VI 進一步申述 F1 至 F41

規劃署

二零一七年八月



現有樓宇保留供作零售、餐廳、酒樓、文娛及康樂用途
EXISTING BUILDING PRESERVED FOR RETAIL, RESTAURANT, CULTURAL & RECREATIONAL USES



進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1 - F41

歷史地點保存作文化及康樂用途
HISTORICAL SITE PRESERVED
FOR CULTURAL AND RECREATIONAL USES

此區的土地用途地帶見市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL
AUTHORITY STAUNTON STREET / WING LEE STREET
DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

文物地點作創意產業及有關用途
HERITAGE SITE FOR
CREATIVE INDUSTRIES AND RELATED USES

圖例 LEGEND

進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

此區的土地用途地帶見土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO LAND DEVELOPMENT
CORPORATION PEEL STREET / GRAHAM STREET DEVELOPMENT
SCHEME PLAN.

位置圖 LOCATION PLAN

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30 的建議修訂
提出的進一步申述個案編號 F1-F41 作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1-F41
TO THE PROPOSED AMENDMENT
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

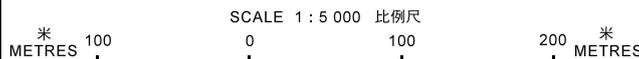
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

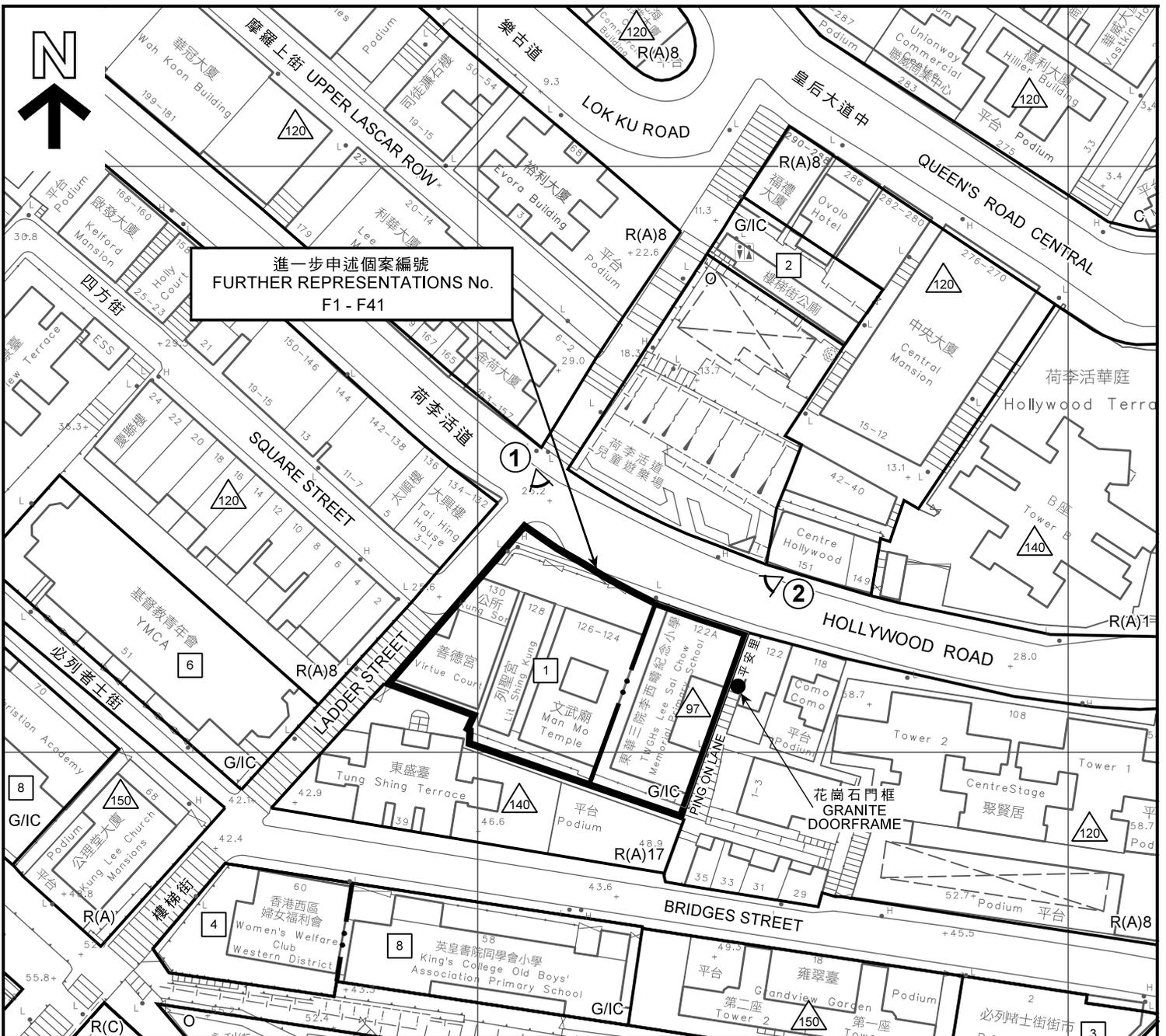


參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
FH - 1

本摘要圖於 2017 年 7 月 13 日擬備，
所根據的資料為於 2016 年 10 月 21 日
展示的分區計劃大綱圖編號 S/H3/30，
以及於 2017 年 5 月 12 日展示的建議
修訂圖編號 R/S/H3/30-A1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.7.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/H3/30 EXHIBITED ON 21.10.2016 AND
PROPOSED AMENDMENT PLAN No.
R/S/H3/30-A1 EXHIBITED ON 12.5.2017





進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1-F41

圖例 LEGEND

- | | | | |
|--------------|---|--|---|
| | 進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE | | 土地發展公司/市區重建局發展計劃範圍
LAND DEVELOPMENT CORPORATION /
URBAN RENEWAL AUTHORITY
DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA |
| C | 商業
COMMERCIAL | | 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY |
| CDA | 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA | | 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) |
| R(A) | 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A) | | 最高建築物高度 (樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS) |
| R(C) | 住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C) | | 實地照片的觀景點 (參閱圖 FH-4)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN FH-4) |
| G/I/C | 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY | | |
| O | 休憩用地
OPEN SPACE | | |
| OU | 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES | | |

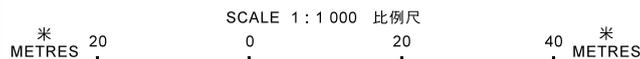
地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於 2017 年 7 月 13 日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-8A 及 C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.7.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-8A & C

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30 的建議修訂
提出的進一步申述個案編號 F1-F41 作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1-F41
TO THE PROPOSED AMENDMENT
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

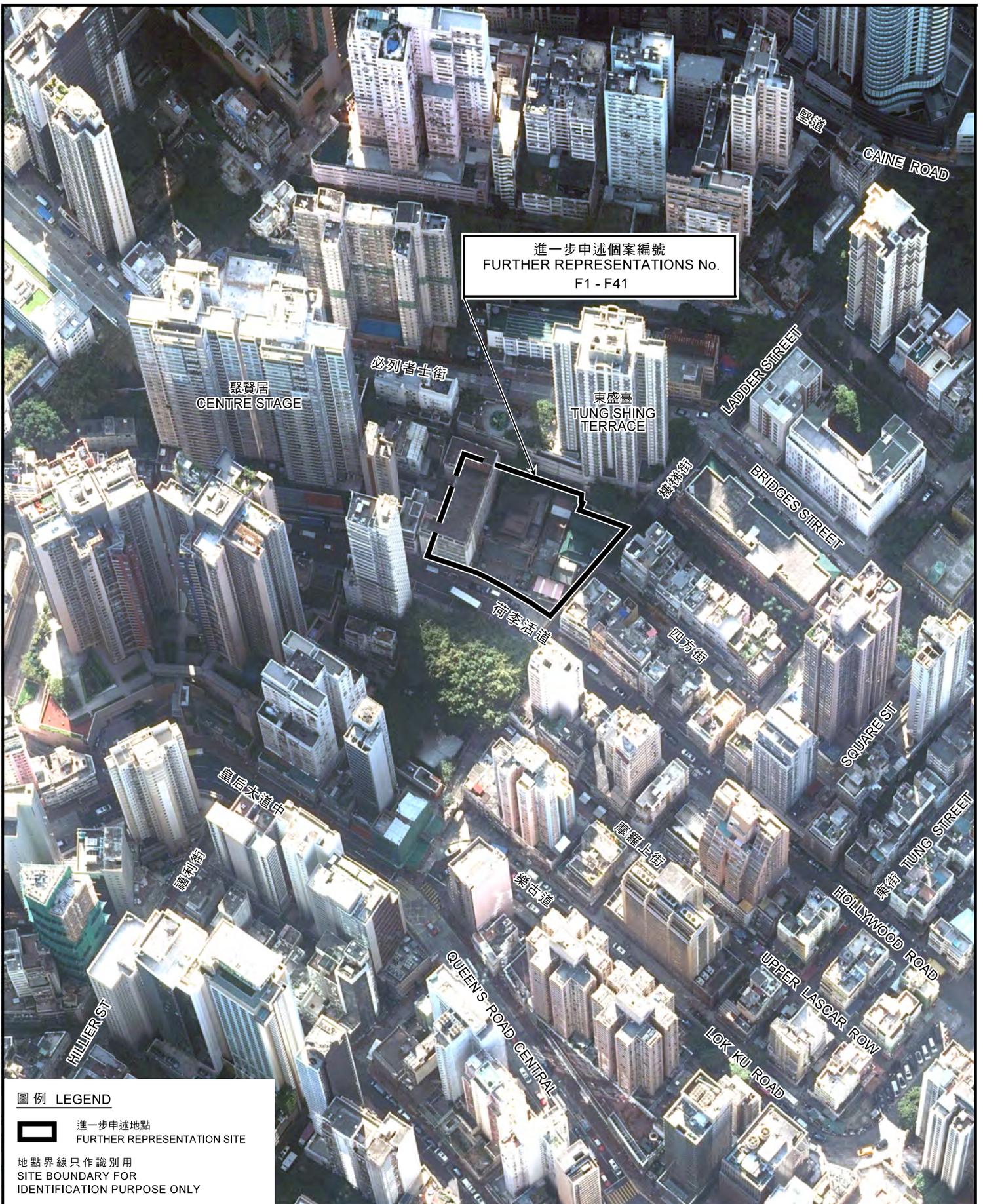


規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
FH - 2



進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1 - F41

圖例 LEGEND

 進一步申述地點
FURTHER REPRESENTATION SITE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年7月13日擬備，所根據的資料為地政總署於2017年6月26日拍得的航攝照片編號E011333C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.7.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No.E011333C
TAKEN ON 26.6.2017 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30 的建議修訂
提出的進一步申述個案編號 F1-F41 作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1-F41
TO THE PROPOSED AMENDMENT
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
FH - 3

進一步申述個案編號
FURTHER REPRESENTATIONS No.
F1 - F41



地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年8月10日擬備，所根據的資料為攝於2017年3月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.8.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.3.2017

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30 的建議修訂
提出的進一步申述個案編號 F1-F41 作出考慮
CONSIDERATION OF FURTHER REPRESENTATIONS No. F1-F41
TO THE PROPOSED AMENDMENT
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
FH - 4