TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件編號 10268
供城市規劃委員會於二零一七年四月二十一日考慮

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》
考慮申述編號 **TPB/R/S/H3/30-R1 至 R635**

城市規劃委員會文件第 10268 號
考慮日期：2017 年 4 月 21 日

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/30-R1 至 R635

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H3/30-)	提意見人
修訂項目 A－ 把位於荷李活道 122A 至 130 號的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 97 米及一層。	**總數：635** 支持 **R1**：東華三院 反對 **R2**：創建香港 **R3**：中西區關注組 **R7**：立法會議員陳淑莊女士 **R4 至 R6 及 R8 至 R634** ：630 名個別人士以標準格式提交 628 份申述 (申述人姓名見**附件 V)** 提供意見 **R635**：中西區區議會	沒有

備註： 包含各申述人的書面陳述的光碟夾附於**附件 VI**[*只提供予城規會委員*]。各申述人的姓名載於**附件 V**，亦已上載至城規會網頁 http：//www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H3_30.html。整套的申述人書面陳述亦存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

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「圖則」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示供公眾查閱。**附件 II** 的修訂項目附表所列出的修訂項目，涉及把文武廟建築羣及前東華三院李西疇小學由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並規定前學校用地的最高建築物高度上限為主水平基準上 97 米，而文武廟建築羣的最高建築物高度則限為一層，以便在前學校用地上發展青年宿舍。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)」。

1.2 在為期兩個月的圖則法定展示期內，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。

1.3 二零一七年三月十日，城規會同意將全部申述歸納為一組考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

2.1 為了實現在職青年渴望擁有自己居住空間的期望，政府在二零一一至一二年的《施政報告》中積極支持非政府機構擬利用獲批的部分土地興建青年宿舍的計劃。根據青年宿舍計劃，政府會全面資助非政府機構在其擁有的用地上興建青年宿舍。落成後，非政府機構會以自負盈虧的方式營運青年宿舍。雖然青年宿舍的用意並非為青年提供長久居所，但以低於市值租金出租青年宿舍單位，讓青年租戶有機會儲蓄，以追求他們的中期理想。因此，非政府機構所定的租金水平，不可超過附近地區同樣大小單位的市值租金的 60%。東華三院在擬建荷李活道用地的青年宿舍，是計劃中的六個青年宿舍計劃項目的其中一個。

申請編號 Y/H3/8

2.2 東華三院在二零一五年九月向城規會提交了一份第 12A 條申請(Y/H3/8)，要求改劃文武廟建築羣及前東華三院李西疇小學(即荷李活道 122A 至 130 號)(下稱「申述地點」)，以便發展一幢 21 層高的擬議青年宿舍。擬議青年宿舍發展的住用總樓面面積為 7 057.99 平方米，上蓋面積為 23.75%，將可提供 302 個床位、兩個泊車位及一個上落客貨車位。因此，申述地點的地積比率不超過 4.7 倍(包括現有文武廟建築羣約 0.37 倍的現有地積比率)，而最高建築物高度限為主水平基準上 97 米。青年宿舍會在申述地點的前學校部分興建；而文武廟建築羣部分則會維持原貌。擬議青年宿舍的概念設計及布局載於**附件 VII**。

2.3 鑑於擬議青年宿舍可能產生的視覺影響，以及對文武廟建築羣可能產生的干擾(例如震動及土地沉降)，申請人就擬議發展進行了文物影響評估。文物影響評估建議，擬議發展應沿荷李活道後移 5.8 米(**圖 H-5**)；在地下應闢設淨空高度為 11 米的文物廣場，以便在實體上及視覺上與文武廟建築羣融為一體(**圖 H-6**)；在文武廟建築羣地下外闢設 3.1 米的緩衝區；以及在施工階段採取緩解措施，包括使用預製組件、進行狀況調查並提出監察建議、使用雙層墜台及非撞擊式打樁法，以及限制施工範圍，以盡量減低對文武廟建築羣造成的影響。該文物影響評估已獲康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)接納，而古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)亦在二零一五年六月四日的會議上表示支持。

2.4 與第 12A 條申請一起提交的其他技術評估包括交通影響評估、環境評估、視覺影響評估及空氣流通評估。

2.5 二零一六年五月十三日，第 12A 條申請獲城規會的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，因為小組委員會認為擬議青年宿舍與周邊環境協調，以及支持有關建議的技術評估獲相關政府部門接納。

修訂分區計劃大綱圖

2.6 分區計劃大綱圖的擬議修訂在二零一六年九月三十日提交城規會的小組委員會考慮，以便發展擬議青年宿舍。小組委員會考慮所有相關規劃考慮因素後，同意擬議修訂適合根據條例第 5 條予以展示。

2.7 經修訂的分區計劃大綱草圖在二零一六年十月二十一日展示供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 17/16 號及小組委員會會議記錄存放於城規會秘書處，供委員參閱。都會規劃小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會的網站。

3. 諮詢中西區區議會

二零一六年十月二十日，當局就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢中西區區議會。中西區區議員分別表達了表示支持和反對的意見，以及就施工期間可能產生的影響(包括負面的交通影響、空氣流通影響、空氣質素影響、對採光的影響、岩土影響，以及對文武廟建築羣結構的影響)提出關注。中西區區議會二零一六年十月二十日的會議記錄摘要載於**附件 III** (只有中文版)。在圖則展示期內，中西區區議會提交了一份申述書(**R635**)，就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出意見。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 在 635 份申述書中，一份申述書(**R1**)表示支持擬議用途地帶修訂，633 份申述書(**R2 至 R634**)表示反對擬議用途地帶修訂，餘下一份申述書(**R635**)就有關修訂提供意見。633 份表示反對的申述書中，628 份屬標準格式的申述書(**R7 至 R634**)。表示支持的申述(**R1**)由東華三院(即空置學校和文武廟建築羣的擁有人)提交，而表示反對的申述則由創建香港(**R2**)、中西區關注組(**R3**)、一名立法會議員(陳淑莊議員)(**R7**)，以及公眾人士提交。提供意見的申述(**R635**)由中西區區議

會提交。有關的申述及規劃署(在諮詢政府部門後)所作回應的摘要載於**附件 IV**。

4.2 表示支持的申述

申述 **R1** 支持擬議用途地帶的修訂，理由是發展青年宿舍可配合政府就年青人可負擔房屋短缺問題提出的政策。

4.3 表示反對的申述和提供意見的申述

由於提供意見的申述(**R635**)所提出的事宜與表示反對的申述(**R2** 至 **R634**)所提出的事宜相若，因此會歸納為一組，這些申述提出的主要理由／關注事項撮述如下：

文化遺產

4.3.1 文武廟建築羣是法定古蹟，其獨特的建築及精神面貌不應受附近任何不適當的發展干擾。(**R2、R7 至 R634**)

4.3.2 《布拉憲章》訂明，如改變會對具有重要文化價值的用地造成影響，應盡可能作出「最少的變動」。擬議青年宿舍的體積、建築物高度及設計與文武廟建築羣不相協調。擬議青年宿舍違反《布拉憲章》(**R2、R3、R4、R7** 至 **R634**)。應盡可能保護歷史建築物的環境氛圍(例如附近的街道)，務求保留其原貌和完整性。(**R626**)應保護具重要價值的歷史建築物，並在其周圍闢設緩衝區，禁止可能影響其文化價值兼不相協調的發展項目。(**R630** 至 **R632**)

4.3.3 除文武廟外，區內還有多項重要法定古蹟應予以保護，以保存該區的文物及文化價值。這與政府「保育中環」的政策一致。(**R2 及 R4**)應保留平安里前學校用地旁的花崗岩門框。(**R3** 及 **R635**) 應進行文物影響評估。 **(R627)**

4.3.4 文物影響評估建議的建築設計和緩解措施不可接受。應由獨立的評估機構而不是東華三院進行文物影響評估。**(R3** 及 **R4)**

岩土及結構方面的影響

4.3.5 中半山的岩土狀況脆弱。由於離文武廟位置極近，興建擬議青年宿舍或會導致文武廟出現裂縫和結構性損毀，並會有倒塌危險。前中區警署用地內曾發生建築物倒塌，顯示文物建築容易損毀。在易受山泥傾瀉影響的地方興建擬議青年宿舍會嚴重破壞文武廟。**(R2、R3、R7** 至 **R634)**應進行岩土評估以確定擬議發展對文武廟造成的影響。**(R635)**

4.3.6 擬議青年宿舍發展會對文武廟的建築結構帶來負面影響，尤其是在地盤平整及施工階段。**(R635)**

環境、通風及視覺的影響

4.3.7 文武廟不應被高層住宅大廈圍繞，因為燃燒香燭的煙霧會對附近居民的健康構成威脅及滋擾。申述地點不適合作住宅或宿舍用途。**(R2、R3** 及 **R4)**文武廟燃燒香燭的煙霧會影響擬議青年宿舍的室內空氣質素。**(R7** 至 **R634、R635)**安裝煙控裝置的成效亦成疑。日後青年宿舍需全日使用空調，既不健康又不符合環境可持續發展。**(R7** 至 **R634)**

4.3.8 應先進行環境影響評估。**(R627)**

4.3.9 應在文武廟周圍預留更多空間，使區內有更好的通風及採光，以及減少熱島效應。**(R625)**擬議青年宿舍發展的建築物高度會對周邊地區的通風、採光及空氣質素造成影響。有申述關注到擬議發展對四方街和必列者士街造成的通風影響。在視覺上，擬議青年宿舍與文武廟不相協調，應減低建築物高度。**(R3、R5** 及 **R635)**

交通影響

4.3.10 擬議青年宿舍會影響荷李活道一帶的交通。**(R635)**

其他土地用途和替代用地

4.3.11 前學校用地在提供教育服務方面擁有悠久的歷史。應翻新現有校舍，以提供各類課堂、活動及課程，教育和告知市民有關中國傳統及文化，或設立一所孔教學院。**(R4)**

4.3.12 前學校用地應發展為文物博物館。**(R5)**現有建築物可改為社區圖書館、幼兒中心或長者日間護理中心**(R7**至 **R634)**擬議青年宿舍一樓的閱讀室應對公眾開放，並應在文武廟節慶期間開放擬議發展的部分空間，作為公眾人士的排隊區。**(R635)**

4.3.13 擬議青年宿舍似乎屬於一項牟利的發展項目，不應准予在政府、機構或社區用地上進行。**(R3)**擬議青年宿舍日後很可能改建為豪華酒店，類似的用地／項目亦曾出現這類情況(例如灣仔的海陸軍人之家重建為遨舍衞蘭軒酒店)。**(R592)**

4.3.14 樓梯街及摩羅上街附近有面積更大、更理想的用地(例如近嚤囉街的樓梯街公廁旁邊的政府、機構或社區用地，可供使用**(圖 H-8)**。另外，亦可考慮利用全港120 間空置校舍作宿舍發展。**(R3** 及 **R4)**中區警署建築羣或前荷李活道已婚警察宿舍(元創方)**(圖 H-9** 及 **H-10)**更為適合翻新為青年宿舍。**(R592)**

樓宇設計及協調度

4.3.15 文武廟原來的設計包括中央的主廟堂和兩旁的側廟堂，全屬單層建築。為保留文武廟的原貌，前學校用地應重建為一座單層建築物，作教育或闡釋文物之用。此舉亦符合目前分區計劃大綱圖的建築物高度限制。**(R3、R4、R7** 至 **R634)**擬議青年宿舍的設計應

予重新檢視，以配合毗鄰的法定古蹟，從而提升宿舍的文化價值。(**R436**)

4.3.16 申述地點應向後移至與聚賢居平排，以提供更寬闊的行人路(**R3**)。中西區區議會支持申述地點從荷李活道後移。(**R635**)

4.3.17 興建擬議的青年宿舍涉及將毗鄰的文武廟建築羣的地積比率轉移至前學校用地。(**R4**)

其他關注

4.3.18 地區(包括中西區區議會及其他社區團體)對青年宿舍發展的討論不足。(**R3**)

4.3.19 《文武廟條例》的宗旨是在香港營辦供華裔兒童就讀的學校，而擬建的青年宿舍不在該條例的範圍內(**R4**)。文武廟原有的辦學宗旨應受到尊重。(**R526**)

<u>申述人的建議</u>

4.4 申述人的建議如下：

(a) 應為青年宿舍另覓用地，例如鄰近嚤囉街(摩羅上街)的樓梯街公廁旁邊的用地，或其他空置用地(例如學校或警察宿舍)，或上環區的用地(**R3**，**R7** 至 **R634**)。

(b) 申述地點應向後移至與聚賢居平排，以提供更寬闊的行人路。(**R3**)

(c) 應在《說明書》加入條文，訂明「日後青年宿舍發展項目的建築設計會依照岩土技術評估的建議進行」。(**R635**)

5. <u>對申述的意見</u>

城規會在申述公布期的首三個星期內，並無收到任何意見。

6. 規劃考慮和評估

6.1 申述地點及其周邊地區(**圖 H-1 及 H-2**、**圖 H-3** 的航攝照片、**圖 H-4** 的實地照片)

申述地點

6.1.1 申述地點是東華三院擁有的私人土地，分為兩部分：空置的前學校用地(即東華三院李西疇紀念小學)位於土地的東面部分，而法定古蹟則位於西面部分。

6.1.2 申述地點西接法定古蹟樓梯街，東臨平安里。

6.1.3 申述地點離上環港鐵站約 300 米，亦有其他公共交通服務，包括巴士和小巴。

周邊地區

6.1.4 周邊地區以民居為主，當中夾雜政府、機構或社區用途，包括香港中華基督教青年會總部、英皇書院同學會小學，以及必列啫士街街市。

6.1.5 附近有數個高層住宅項目，例如 Como Como (主水平基準上 96.3 米)、Centre Hollywood (主水平基準上 108.8 米)及聚賢居(主水平基準上 162.6 米)。

6.1.6 北鄰荷李活道兒童遊樂場。

6.2 規劃意向

6.2.1 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。

6.3 對申述理由和建議的回應

文化遺產

6.3.1 所有法定古蹟，包括中環一帶的法定古蹟，均受《古物及古蹟條例》(第 53 章)保護。

6.3.2 東華三院的文物顧問所作的文物影響評估，嚴格遵從發展局技術通告(工務)第 6/2009 號所載的指引進行。為擬議發展制訂保育計劃時，已顧及不同的文物約章／原則(例如《布拉憲章》及《中國準則》)。文物影響評估已就青年宿舍發展對文武廟可能造成的影響(包括東華三院提供教育服務的歷史連繫、文武廟建築羣所受的視覺影響、拆卸及施工階段文武廟建築羣所受到的實體影響，以及對樓梯街的間接影響)作出評估，並提出適當的緩解及改善措施(例如提議訂立緩衝距離)。東華三院須妥善落實文物影響評估所提出的緩解措施。

6.3.3 青年宿舍關乎文物方面的設計及擬議緩解措施獲古蹟辦接納，並在二零一五年六月四日得到古諮會支持。

6.3.4 平安里的花崗石門框(**圖 H-2 及 H-7**)不會受擬議青年宿舍發展影響，東華三院表示會進行狀況調查，並制訂適當的監控措施。

岩土及結構影響

6.3.5 土木工程拓展署轄下土力工程處處長表示，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《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-30 號，以確保公眾安全及地基穩固。屋宇署告知，根據《建築物條例》，東華三院在提交建築圖則階段須提交岩土評估。

6.3.6 東華三院同意進行文物影響評估所建議的各項緩解措施，包括設置緩衝區、使用預製組件、進行情況調查

及提出監察建議、使用雙層隧台及非撞擊式打樁法，以及限制施工範圍，以盡量減低對文式廟建築羣的實體影響。東華三院須委聘文物顧問，並要向古蹟辦提交詳細的監督方案，方可落實有關項目。施工前，會先安裝若干監察檢查站，倘出現過度移動或不應有的下陷情況，所有工程便會即時停止。地盤工程只會在進行勘探及完成所需補救工程後才恢復動工。

環境、空氣流通及視覺影響

6.3.7 為從源頭解決文武廟建築羣燃燒香燭釋出煙霧的長遠問題，東華三院會展開研究，探討可否在文武廟建築羣進行改善工程，以減少釋出煙霧，確保能遵循《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》，以盡量減少燃燒香燭冥鏹所造成的滋擾。長遠目標是在青年宿舍一樓預留一間儲物室，以探討可否在該處闢設相關的處理設施，進一步提高空氣過濾系統的淨化率。

6.3.8 至於擬議青年宿舍的室內空氣質素，根據東華三院提交的環評報告，會採取以下措施：i)所有單位均裝有中央清新空氣供應系統及分體式冷氣機，而中央新鮮空氣入氣口擬設於該 21 層高的樓宇的天台上，遠離文武廟建築羣；以及 ii)在中央新鮮空氣入氣口設置額外的空氣過濾系統，以過濾 80%的異味和微粒。雖然青年宿舍設有機械式通風設施，但窗戶仍可打開，讓新鮮空氣進入及改善可持續性。

6.3.9 在空氣流通方面，進行定質空氣流通初步研究時，已採用計算流體動力學方法以評估基線方案(即依據分區計劃大綱圖興建八層高樓宇的方案)及擬議青年宿舍的通風表現。模擬結果顯示，兩個方案在行人水平的整體通風表現，在全年及夏季均十分相似；在擬議青年宿舍方案中，平安里的通風表現較基線方案的為佳；另一方面，在基線方案及擬議青年宿舍方案中，四方街及必列者士街行人水平的通風表現相若。模擬結果證明，只要在擬議青年宿舍採取緩解措施，包括在地面沿荷里活道後移 5.8 米，以及在一樓及以上樓層沿

荷里活道後移 3 米，便能有效緩解其對附近行人風環境可能造成的影響。為減低熱島效應，申請人會在建築物後移範圍進行綠化及闢設休憩用地，並會採用可降溫的建築材料。

6.3.10 至於視覺影響，擬議青年宿舍的最高建築物高度限為主水平基準上 97 米，與附近的發展並非不相協調。附近主要是高層住宅發展，例如 Como Como(主水平基準上 96.3 米)、Centre Hollywood(主水平基準上 108.8 米)及聚賢居(主水平基準上 162.6 米)。

6.3.11 由於擬議青年宿舍不會入侵屬於法定古蹟的文武廟建築羣範圍，因此該項目並非環境影響評估條例 Q1 項中所指的指定工程項目，無須申請環境許可證(即無須進行環境影響評估)。

交通影響

6.3.12 擬在青年宿舍發展項目提供共 302 個床位、兩個泊車位及一個上落客貨車位。泊車位及上落客貨車位主要是方便租戶遷入及搬離宿舍，預計使用率不高。東華三院在第 12A 條規劃申請階段提交了交通影響評估。該評估顯示擬議青年宿舍每小時僅帶來 10 客車客次；另顯示申述地點附近的主要路口在車流增多後，容量仍然足夠。因此，有關建議不會對附近的道路網造成負面影響。運輸署對有關交通影響評估並無負面意見。

替代土地用途及替代用地

6.3.13 至於申述地點的替代用途，擬議青年宿舍發展項目與青年宿舍計劃為青年提供宿舍的政策一致。東華三院已同意把擬議青年宿舍的地下用作文物廣場，設置永久圖片廊，展示文武廟及上環區的歷史。文物廣場能提供教育場地，讓青年認識文武廟建築羣；以及申述地點及地區社羣的文化價值。文武廟在每季節慶(例如文帝和武帝誕、秋祭典禮)期間亦會舉行特別展覽。此外，青年宿舍一樓及二樓的閱讀室／多用途室，主要

供青年租戶使用。東華三院同意探討可否開放一些樓面空間供區內市民使用。

6.3.14 至於保留現有校舍的建議，由於校舍的維修保養費用高昂，這個方案並不理想。興建特別設計的青年宿舍大樓效益會更大，亦有助活化文武廟建築羣的周邊地方。

6.3.15 民政事務局表示，擬議青年宿舍發展並非旨在牟利，而其運作將受政府與東華三院簽署的資助及營運協議規管。非政府機構如欲把經營盈餘撥作經營轄下其他非牟利服務，須先取得政府許可。東華三院須提交青年宿舍的年度報告及經審計的周年財務報表。在資助及營運協議的合約期內，東華三院只可在政府批准的範圍內經營青年宿舍。此外，根據資助及營運協議，倘青年宿舍停止營運，東華三院須履行承諾書中的規定，向政府償還用以興建青年宿舍的非經常資助金。宿舍租金亦將由政府透過承諾書進行管制。根據青年宿舍計劃的政策，宿舍租金會定在不高於市值租金60%的水平。

6.3.16 青年宿舍計劃的其中一個目標，是要釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力。由於該項政策並非旨在把政府土地批給個別非政府機構以發展青年宿舍，因此，申述人建議的替代用地(例如空置的學校處所)與此並不相關，因為這並非青年宿舍計劃政策的範圍。此外，一些建議的替代用地亦有本身須解決的問題，例如摩羅上街旁的用地(即前摩羅街市集)劃為「休憩用地」地帶(**圖 H-8**)，中西區民政事務處正積極規劃該用地作休憩處；中區警署建築羣及前荷里活道已婚警察宿舍(**圖 H-9** 及 **H-10**)已或正改建為其他用途，故未能用作發展擬議青年宿舍。

建築物設計及協調度

6.3.17 青年宿舍的設計及擬議緩解措施獲古蹟辦接納，並在二零一五年六月四日獲古諮會支持。

6.3.18 擬議青年宿舍的地下會沿荷里活道後移 5.8 米，跟文武廟平排，以提供一個廣闊連貫的行人區。5.8 米的擬議後移範圍，較現時聚賢居的 2.8 米為多。為確保文武廟建築羣的歷史及文化價值獲得尊重，青年宿舍亦會採納文物影響評估中所確認的設計措施。

6.3.19 由於擬議青年宿舍和文武廟建築羣同屬一個地段，因此不存在地積比率轉移的問題。把擬議青年宿舍及文武廟建築羣視為單一用地，符合《建築物條例》的規定。

其他關注事宜

6.3.20 在提出第 12A 條申請之前，東華三院已分別在二零一二年十月十一日及二零一四年七月二十四日向中西區區議會轄下的食物環境衞生及工務委員會提交青年宿舍發展建議。中西區區議員普遍支持有關建議。在第 12A 條申請的法定公布期內，城規會收到 220 份公眾意見書，並在二零一六年五月十三日把有關意見書提交小組委員會考慮。此外，二零一六年十月二十日，當局就《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂再次諮詢中西區區議會。

6.3.21 根據《文武廟條例》(第 154 章)第 3(b)條，東華三院作為文武廟基金的管理人，有權重新發展屬於文武廟基金的任何物業。擬議青年宿舍仍屬於文武廟基金所擁有，並會由作為文武廟基金管理人的東華三院管理及經營。經營青年宿舍所得盈餘會用作協助慈善或公益機構，惠澤社羣。因此，擬議青年宿舍發展符合第 154 章的規定。

6.4 <u>對申述的建議所作的回應</u>

為擬議青年宿舍物色替代用地

6.4.1 一如上文第 6.3.16 段所述，青年宿舍計劃旨在要釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，因此，把政府土地批給個別非政府機構以發展青年宿舍，並

不符合有關政策的意向。因此，申述人所建議的所有替代用地均不適用，因為有關用地不符合青年宿舍計劃的政策。

把宿舍大樓後移至與聚賢居平排(R3)

6.4.2 一如上文第 6.3.18 段所述，擬議青年宿舍的地下會沿荷里活道後移 5.8 米，與文武廟建築羣平排，以形成一個廣闊連貫的行人區。

修訂《說明書》(R635)

6.4.3 根據《建築物條例》，申請人須在提交建築圖則階段向屋宇署提交岩土評估，因此，無須在分區計劃大綱圖的《說明書》列出這項規定。

7. 諮詢

規劃署已諮詢下列政策局／政府部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

(a) 發展局局長；
(b) 教育局局長；
(c) 民政事務局局長；
(d) 文物保育專員；
(e) 旅遊事務專員；
(f) 運輸署署長；
(g) 警務處處長：
(h) 地政總署港島西及南地政專員；
(i) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
(j) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
(k) 民政事務總署中西區民政事務專員；
(l) 民政事務總署總主任(牌照)；
(m) 路政署總工程師／港島；
(n) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
(o) 環境保護署署長；
(p) 渠務署署長；
(q) 水務署署長；

(r) 建築署署長；
(s) 土木工程拓展署土力工程處處長；
(t) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
(u) 消防處處長；
(v) 機電工程署署長；
(w) 康樂及文化事務署署長；
(x) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
(y) 漁農自然護理署署長；
(z) 政府產業署；
(aa) 社會福利署署長；
(bb) 食物環境衞生署署長；以及
(cc) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持 **R2 至 R635**，並認為不應順應這些申述修訂圖則，理由如下：

(a) 把前學校用地改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的建議，旨在讓東華三院根據青年宿舍計劃把申述地點發展為青年宿舍，以回應在職青年渴望擁有自己居住空間的期望；

(b) 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；

(c) 東華三院所提交的技術評估(包括文物影響評估、交通影響評估、環境評估、視覺影響評估及空氣流通評估)指出，擬議青年宿舍不會造成文物、交通、環境、視覺及空氣流通方面的負面影響。所建議的緩解措施及優化計劃獲古蹟辦接納並得到古諮會支持；

(d) 已妥為遵照法定及行政程序，就修訂土地用途地帶建議諮詢公眾。根據條例，展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述／意見的條文，是法定諮詢程序的一部分；以及

(e) 青年宿舍計劃的政策意向是釋放非政府機構手上未盡其用的土地的發展潛力，因此其他替代方案不符合青年宿舍計劃的政策。

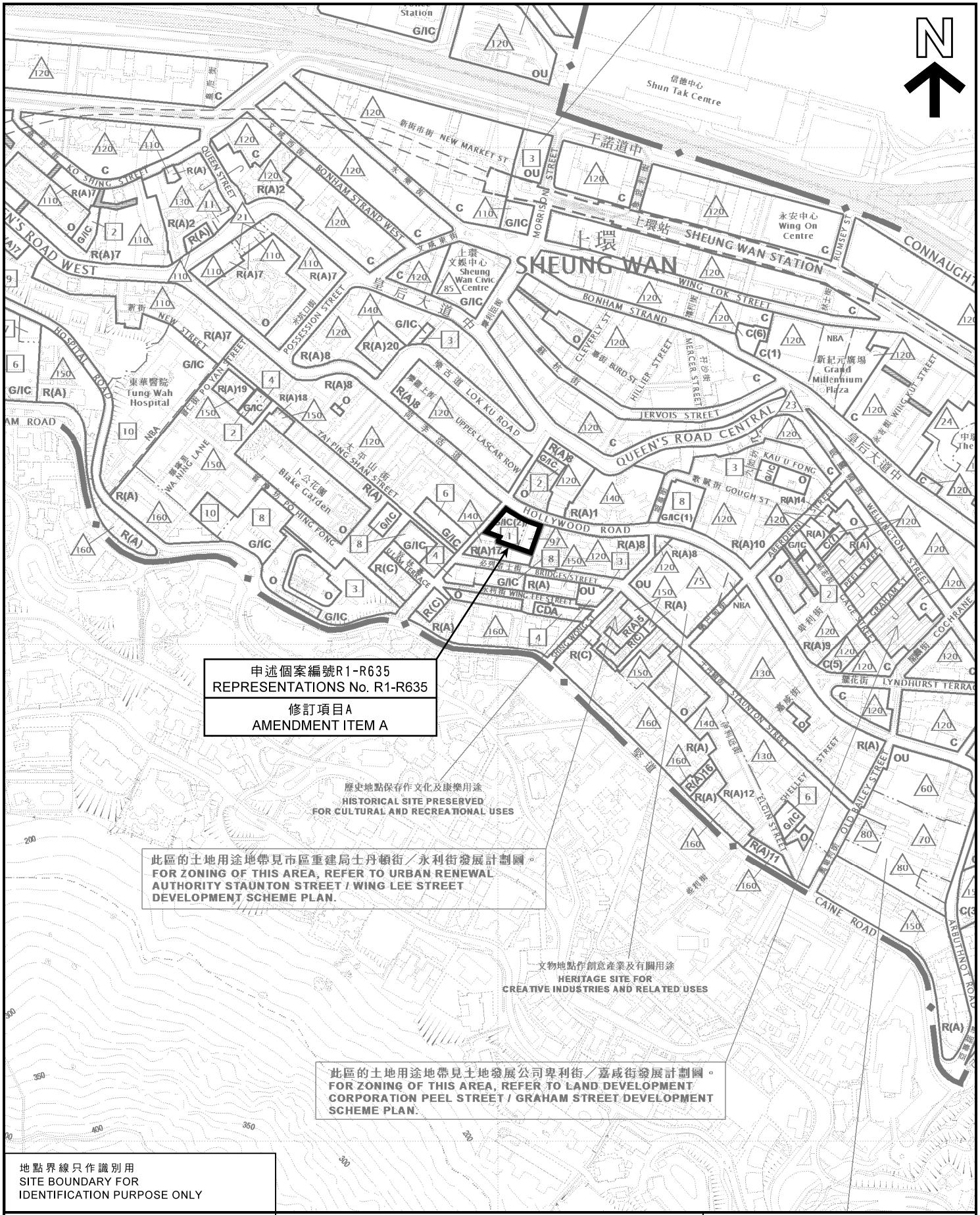
9. 請求作出決定

請城規會審議有關申述，並決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂該圖。

附件

附件 I 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》(縮印本)
附件 II 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的修訂項目附表
附件 III 中西區區議會二零一六年十月二十日的會議記錄摘錄
附件 IV 申述及政府回應的摘要
附件 V 申述人名單
附件 VI 載有全部申述的光碟[*只提供予城規會委員*]
附件 VII 東華三院在第 12A 條申請所提交的建議繪圖
圖 H-1 申述地點的位置圖
圖 H-2 申述地點的地盤平面圖
圖 H-3 申述地點的航攝照片
圖 H-4 申述地點的實地照片
圖 H-5 建議從荷里活道後移及在文武廟建築羣設置緩衝區
圖 H-6 文物廣場的建議淨空高度
圖 H-7 平安里的實地照片
圖 H-8 前摩羅街市集用地的實地照片
圖 H-9 中區警署建築羣的實地照片
圖 H-10 前荷里活道已婚警察宿舍的實地照片

規劃署
二零一七年四月



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
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635 TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

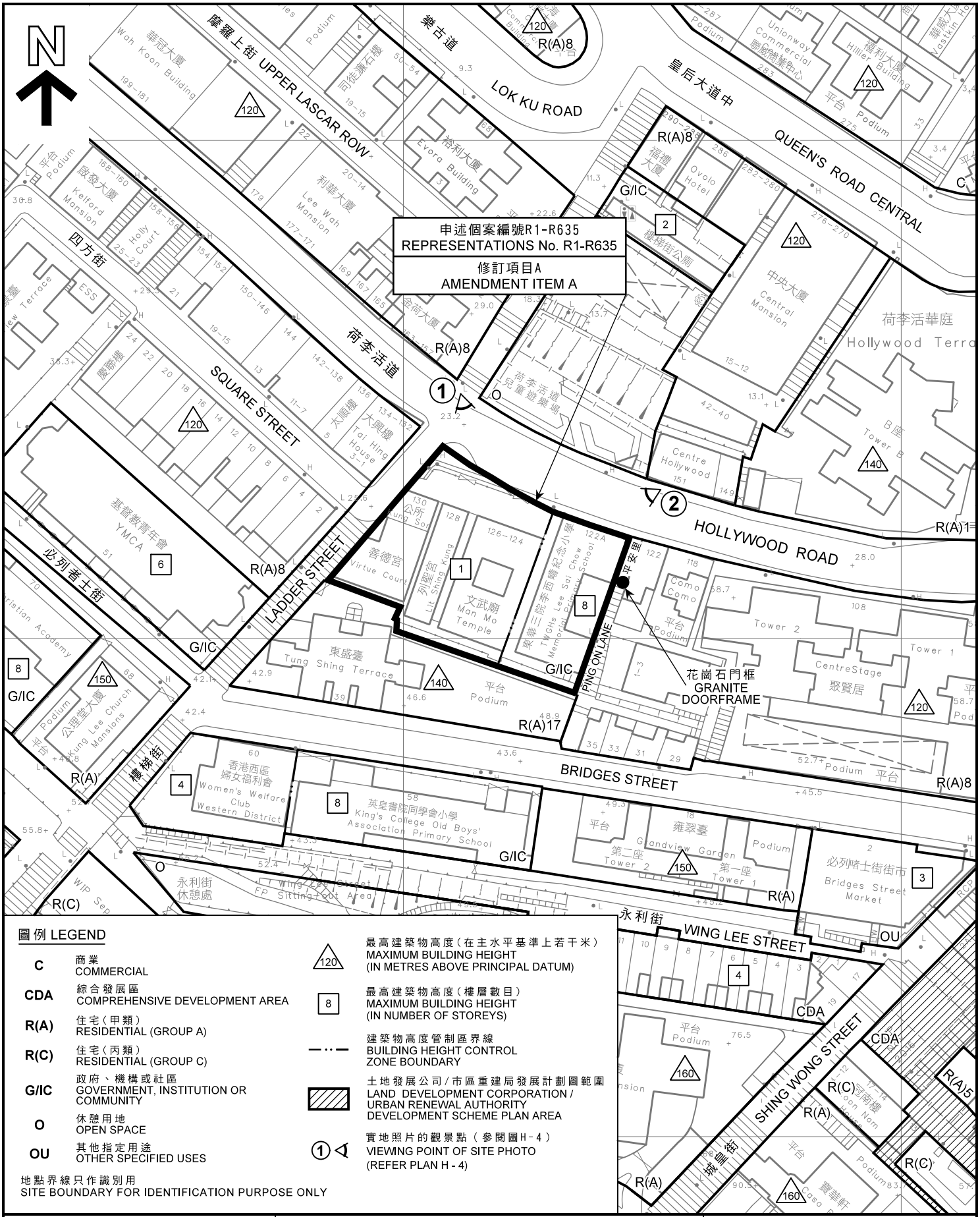
本摘要圖於2017年3月23日擬備，
所根據的資料為於2016年10月21日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H3/30

EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/H3/30 EXHIBITED ON 21.10.2016

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 1



平面圖 SITE PLAN

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635 TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

本摘要圖於2017年3月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-8A及C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-8A & C

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 2

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

本摘要圖於2017年3月23日擬備，所根據的資料為地政總署於2015年6月4日拍得的航攝照片編號CW114997

EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017 BASED ON AERIAL PHOTO No.CW114997 TAKEN ON 4.6.2015 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
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635 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
H - 3

申述個案編號R1-R635
REPRESENTATIONS No. R1-R635

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

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

實地照片 SITE PHOTOS

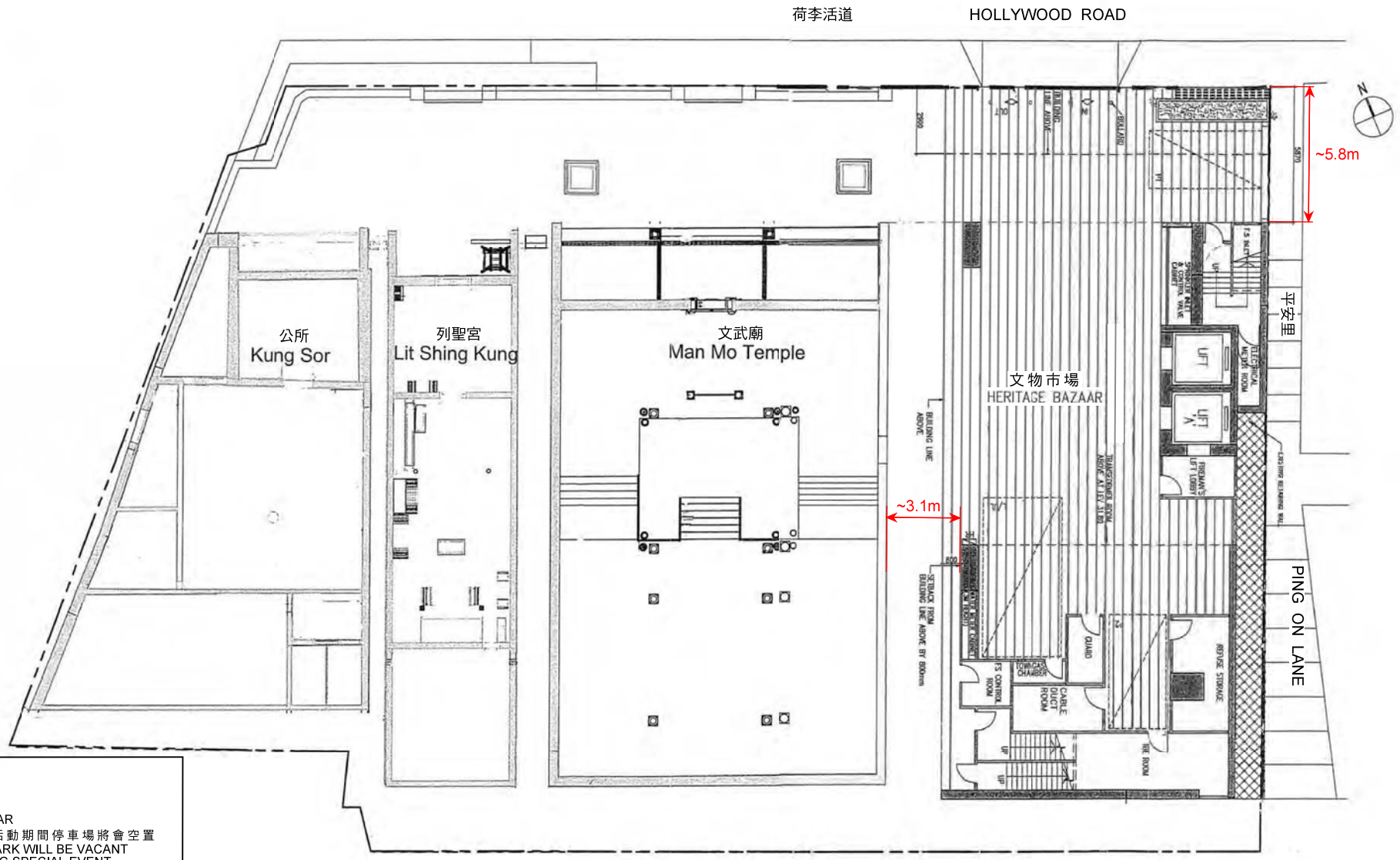
本圖於2017年3月23日擬備，所根據的資料為攝於2017年3月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.3.2017

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635 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
H - 4



圖例 LEGEND

文物市場
HERITAGE BAZAAR
注意： 特別活動期間停車場將會空置
NOTE : CARPARK WILL BE VACANT DURING SPECIAL EVENT.

現存護土牆
EXISTING RETAINING WALL

比例 SCALE 1 : 250

本摘要圖於2017年3月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017

地面平面圖 GROUND FLOOR PLAN

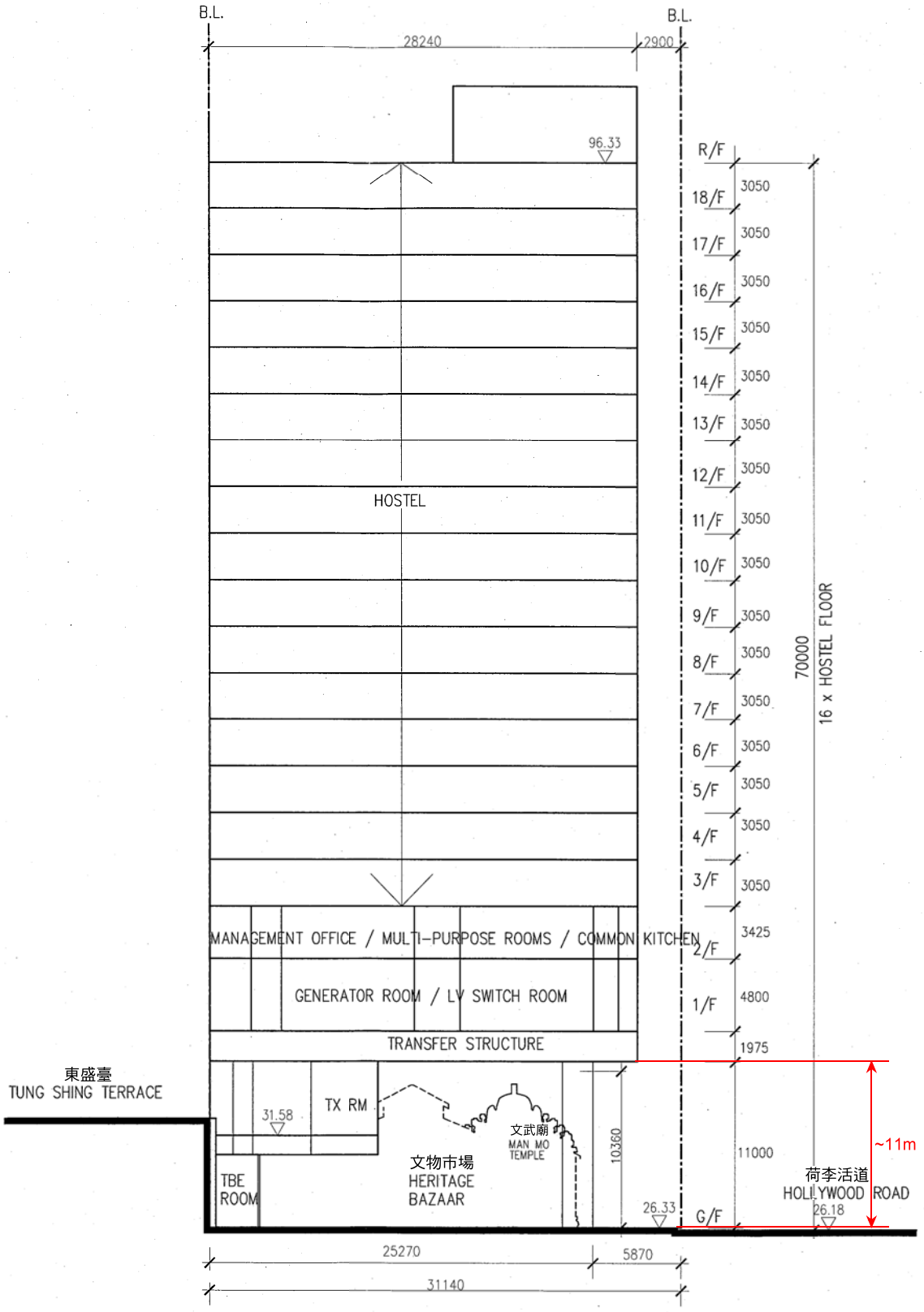
就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

擬議由荷李活道及文武廟建築群緩衝區後移
PROPOSED SET BACK FROM HOLLYWOOD ROAD
AND BUFFER AREA TO MAN MO TEMPLE COMPOUND

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 5



比例 SCALE 1 : 400

本摘要圖於2017年3月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017

剖面圖 SECTION PLAN

就西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30
提出的申述個案編號R1-R635作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R635
TO THE DRAFT SAI YING PUN & SHEUNG WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/30

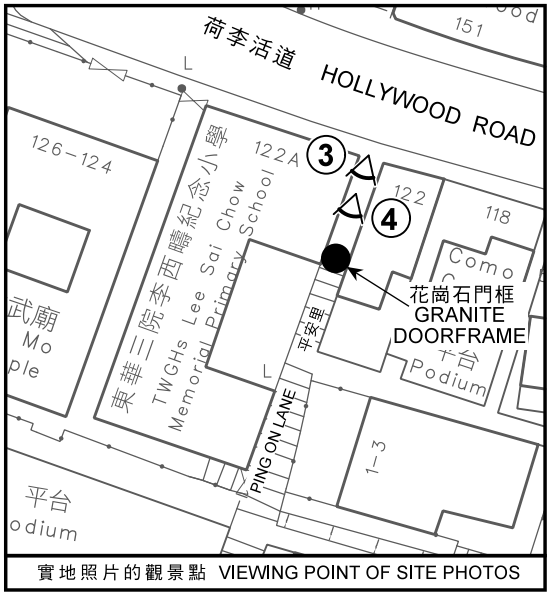
擬議文物市場的通行高度
PROPOSED HEADROOM OF HERITAGE BAZAAR

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 6

花崗石門框
GRANITE DOORFRAME



本圖於2017年3月23日擬備，所根據的
資料為攝於2017年3月22日的實地照片

EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.3.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 22.3.2017

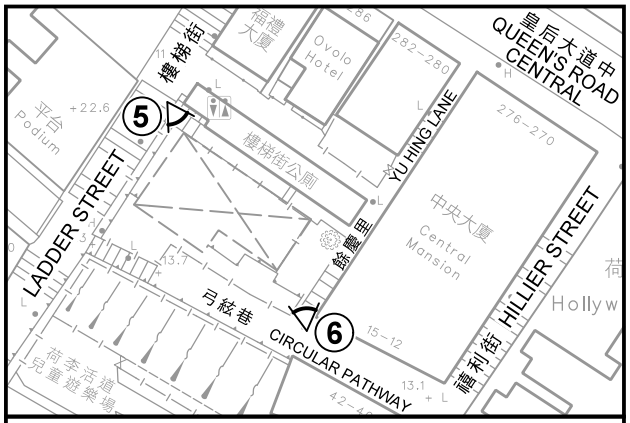
實地照片 SITE PHOTOS

平安里
PING ON LANE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 7



實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTOS

實地照片 SITE PHOTOS

前摩羅街市集
FORMER CAT STREET BAZAAR

本圖於2017年4月11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 11.4.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 8

實地照片 SITE PHOTO

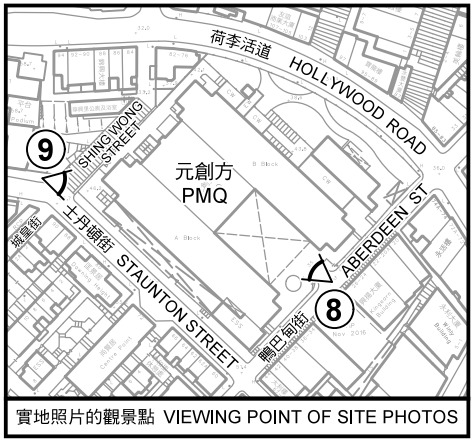
中區警署建築群
THE CENTRAL POLICE STATION COMPOUND

本圖於2017年4月11日擬備，所根據的
資料為攝於2017年3月15日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.4.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 15.3.2017

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 9



本圖於2017年4月11日擬備，所根據的
資料為攝於2017年3月15日的實地照片

EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.4.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 15.3.2017

實地照片 SITE PHOTOS

元創方(前荷李活道已婚警察宿舍)
PMQ (EX-HOLLYWOOD ROAD
POLICE MARRIED QUARTERS)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H3/30

圖 PLAN
H - 10