

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10526 號
供城市規劃委員會於 2019 年 3 月 29 日考慮

《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/URA3/1-1 至 13
及意見編號 TPB/R/S/H3/URA3/1-C1 至 C3

及

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/32-1 至 2
及意見編號 TPB/R/S/H3/32-C1 至 C7

《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/URA3/1-1 至 13 和
意見編號 TPB/R/S/H3/URA3/1-C1 至 C3
及
《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/32-1 至 2 和
意見編號 TPB/R/S/H3/32-C1 至 C7

申述事項／ 申述地點	申述人	提意見人
《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》	總數：13 <u>支持(10)</u> 發展計劃圖的 R1 至 R10：個別人士 <u>反對(3)</u> 發展計劃圖的 R11 至 R13：個別人士	總數：3 <u>支持發展計劃圖的 R2 至 R10(1)</u> 發展計劃圖的 C1：個別人士 <u>支持發展計劃圖的 R13(1)</u> 發展計劃圖的 C2：個別人士 <u>提出意見(1)</u> 發展計劃圖的 C3：個別人士 (發展計劃圖的 R13 和分區計劃大綱圖的 C2 由同一人提交)
《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》 修訂項目 A－ 把位於賢居里的一塊土地，由「政府、機構或社區」	總數：2 <u>支持(1)</u> 分區計劃大綱圖的 R1：個別人士(發展計劃圖的 R1 由同一人提交)	總數：7 <u>提出反對意見(2)</u> 分區計劃大綱圖的 C1：尖沙咀居民關注組 分區計劃大綱圖的 C2：個別人士(發展計劃圖的 R13 和 C3 由同一人提

地帶改劃作顯示為「行人專區／街道」的地方	<u>反對(1)</u> 分區計劃大綱圖的 R2 ：個別人士(發展計劃圖的 R11 由同一人提交)	交) <u>反對項目 A(4)</u> 分區計劃大綱圖的 C4 至 C7 ：個別人士 <u>支持分區計劃大綱圖(1)</u> 的 R2 分區計劃大綱圖的 C3 ：個別人士 (發展計劃圖的 C2 由同一人提交)
----------------------	--	---

備註：所有申述人和提意見人的姓名載於**附件 IVb**，而所有申述和意見書則載於**附件 V**(只提供予委員)，並已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_H3_32andH3_URA3_1_CHI.html，以及存放在規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 簡介

- 1.1 2018年9月21日，《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》(附件 1a 及 1b)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 15 份申述，當中 13 份申述與發展計劃圖有關，其餘 2 份申述則與分區計劃大綱圖有關。2018年12月14日，當局公布所接獲的申述書，讓公眾提出意見。在公布期的首 3 個星期內，當局共接獲 10 份意見，當中 3 份意見與發展計劃圖有關，其餘 7 份則與分區計劃大綱圖有關。
- 1.2 發展計劃圖涵蓋皇后大道西 129 至 151 號(單數)的私人地段，賢居里垃圾收集站(下稱「垃圾收集站」)及公廁、李陞街遊樂場內的五人足球場，以及毗連的行人路(發展計劃圖地區)。這些地方先前在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》(圖 H-3)劃為「住宅(甲類)7」地帶、「政府、

機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶。發展計劃圖地區劃為「住宅(甲類)23」地帶，以便進行擬議的住宅發展，並設有政府垃圾收集站及公廁、長者鄰舍中心(延展中心)及公眾休憩用地。

- 1.3 在分區計劃大綱圖所作的修訂，主要涉及把位於賢居里的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「行人專區／街道」的地方。該塊土地是一塊來自從分區計劃大綱圖中剔除發展計劃圖涵蓋範圍所剩餘的「政府、機構或社區」土地，。有關修訂載於**附錄 II**的修訂項目附表。
- 1.4 2019年2月15日，城規會決定把發展計劃圖及分區計劃大綱圖的申述和意見一併以集體形式考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 皇后大道西／賢居里發展計劃圖

- 2.1 2018年3月16日，市建局根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第25(5)條，向城規會提交《皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/A》，以供考慮。當中包括發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》、規劃報告、技術評估，以及社會影響評估(第一階段)報告。2018年5月2日，市建局進一步向城規會提交社會影響評估(第二階段)報告。整套規劃報告，包括所有技術評估－交通影響評估報告、環境評估報告、排水及排污影響評估報告及社會影響評估，已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。
- 2.2 發展計劃草圖連同規劃報告、技術評估及社會影響評估報告和對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》的擬議修訂(載於上文第1.3段)於2018年8月24日呈交城規會考慮。根據市建局條例第25(6)(a)條，城規會認為有關發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》適宜根據條例第5條公布。城規會亦對《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》的擬議修訂表示同意。

2.3 2018 年 9 月 21 日，發展計劃草圖根據條例第 5 條予以展示。根據市建局條例第 25(7)條，城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖。

市建局的概念計劃

2.4 根據市建局為發展計劃圖所制訂的概念計劃，擬議發展包括一幢建於非住用平台上的住宅樓宇(連地下停車場、商店、長者鄰舍中心(延展中心)、政府垃圾收集站及公廁，以及會所)。初步設計的繪圖載於繪圖 H-2 至 H-12，而發展參數則載於下表：

地盤總面積	2 046 平方米
地盤淨面積 ⁽ⁱ⁾	1 318 平方米
擬議用途地帶	「住宅(甲類)23」地帶
總地積比率	8.57 倍
- 住用地積比率	- 7.35 倍
- 非住用地積比率	- 1.21 倍
整體總樓面面積	約 11 290 平方米
- 最大住用總樓面面積	- 約 9 690 平方米
- 最大非住用總樓面面積	- 約 1 600 平方米
最高建築物高度	主水平基準上 130 米
樓宇數目	1
層數	35(大約)
- 住用樓層	- 29
- 非住用樓層(包括機電裝置)	- 5
- 地下停車場	- 1
單位數目	約 189 個
泊車位	
- 泊車位	15 至 16 個(視乎智能泊車措施的技術可行性而定)
- 上落客貨車位 ⁽ⁱⁱ⁾	2
政府垃圾收集站及公廁 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	總樓面面積不少於 860 平方米 (垃圾收集站：660 平方米；公廁：200 平方米)

長者鄰舍中心(延展中心) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	室內樓面面積不少於 120 平方米
私人休憩空間	有待詳細設計階段才決定是否提供
公眾休憩空間 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	不少於 538 平方米
臨時重置垃圾收集站	會於施工期間在規劃區內提供一個臨時及規模較小的垃圾收集站，以維持日常運作
註： (i) 地盤淨面積用作計算地積比率，並須視乎調查及詳細設計而定。 (ii) 包括一個為擬議住宅發展而設的輕型貨車上落客貨車位，以及一個設於政府垃圾收集站內的垃圾車上落客貨車位。 (iii) 面積有待詳細設計及相關政府部門是否接受而定。	

3. 公眾諮詢

就發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/A 進行公眾諮詢的行政安排

3.1 根據為增加處理發展計劃草圖透明度的行政安排，發展計劃草圖(包括社會影響評估報告)已於 2018 年 3 月至 5 月存放在規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱／提出意見。在發展計劃草圖及社會影響評估(第二階段)報告的查閱期間，城規會共接獲 27 份意見，另在查閱期以外收到 3 份來自個別人士的附加意見。在這 30 份意見中，5 份表示支持／提出正面意見、10 份因垃圾收集站及公廁和足球場會受影響而表示反對，其餘 15 份提出一般意見。這些公眾意見連同發展計劃草圖已於 2018 年 8 月 24 日一併提交城規會考慮。相關的城規會文件第 10465 號及會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員查閱，並已上載至城規會網頁。

諮詢中西區區議會

3.2 市建局把發展計劃草圖提交城規會考慮前，於 2018 年 5 月 10 日已就發展計劃草圖諮詢中西區區議會。有關會議記錄的摘要載於附件 III。區議員的主要意見包括：應保留五人足球

場；應包括改善整個李陞街遊樂場並分階段落實；應提供足夠的公眾休憩用地及設施；應推行改善措施，以保護附近大廈的居民免受可能出現的滋擾，以及可把二樓用作長者福利服務。市建局的代表已於會上回應區議員的提問，而有關會議記錄已於 2018 年 8 月 24 日提交城規會，供城規會審議發展計劃草圖之用。

4. 申述

4.1 申述事項

當局共接獲 15 份申述，當中 13 份與發展計劃圖有關，另有 2 份與分區計劃大綱圖有關。在 13 份與發展計劃圖有關的申述中，有 10 份支持重建計劃(**發展計劃圖的 R1 至 R10**)，由個別人士(包括業主)提交，而其餘 3 份則表示反對重建計劃(**發展計劃圖的 R11 至 R13**)，由個別人士提交。至於有關分區計劃大綱圖的 2 份申述，分別由個別人士提交，其中**分區計劃大綱圖的 R1** 表示支持修訂土地用途地帶，而**分區計劃大綱圖的 R2** 則反對修訂土地用途地帶。所有申述書和意見書載於**附件 V**(只提供予城規會委員)，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_H3_32andH3_URA3_1_CHI.html，以及存放在規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

4.2 表示支持的申述所提出的主要理由

- (a) 在表示支持的申述(**發展計劃圖的 R1 至 R10**)中，**發展計劃圖的 R1** 表示支持重建計劃，但沒有提出任何理由，而**發展計劃圖的 R2 至 R10** 除表示支持重建計劃外，亦同時要求加快重建計劃的收購和規劃程序。**發展計劃圖的 R2 至 R10** 是受影響物業的業主。**發展計劃圖的 R8 至 R10** 進一步表示希望獲得合理賠償。
- (b) **分區計劃大綱圖的 R1** 亦表示支持修訂土地用途地帶，但沒有提出任何理由。

4.3 表示反對的申述的主要理由

保留重建計劃的地區特色

- (a) **發展計劃圖的 R12** 表明反對重建，理由是賠償不能令人滿意、重建會使海味店搬遷，破壞地區特色，以及有關建築物由申述人父親興建，屬家族遺產。申述人促請市建局推行「本地店舖安排」，容許經營富地區特色業務的現有店主及租戶，可遷往日後的發展項目或在同一社區內重置。

康樂設施的供應

- (b) **發展計劃圖的 R13** 反對重建計劃，理由是重建會令康樂設施的面積減少及質素變差，對這些設施的供應造成不良影響。

重建及修訂用途地帶的資料

- (c) **發展計劃圖的 R11** 及**分區計劃大綱圖的 R2**(由同一人提交)分別反對重建計劃及修訂用途地帶，理由是就擬議發展計劃及修訂項目提出的資料不足。

5. 就申述提出的意見

- 5.1 **發展計劃圖的 C1 至 C3** 及**分區計劃大綱圖的 C2**(亦為**發展計劃圖的 R13**)至**C7** 的意見由個別人士提交，而**分區大綱圖的 C1** 的意見則由尖沙咀居民關注組提交。支持意見(**發展計劃圖的 C1**)及其餘反對意見的理由，分別與在表示支持和反對的申述中所提理據相若。反對意見的新增理由撮述如下：

有關交通、地區特色及空氣流通的一般意見

- (a) **分區計劃大綱圖的 C1** 及**C2** 就該圖則提出一些一般意見，包括鼓勵設置停車場設施會增加區內交通、以徵集土地方式進行全面重建會破壞地區特色、發展項面的大平台會對空氣流通造成負面影響、應把劃為「政府、機構或社區」的用地當中的低層發展予以保留，以促進空

氣流通，以及未有處理區內鄰舍休憩用地供應短缺的問題。

與重建及修訂土地用途地帶並無關係的其他意見

- (b) 分區計劃大綱圖的 C1 及 C2 的餘下意見與重建計劃及修訂地帶並無直接關係。這些意見包括應明確界定「綜合發展區」地帶內略為放寬建築物高度的限制、應就住宅發展密度設置上限、應保留「其他指定用途」地帶內的低層發展以促進空氣流通，以及未有嘗試把區內街道改為行人專用區。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及其附近地區(圖 H-1 至 H3 及 H-6 至 H-11)

發展規劃草圖所示的申述地點

6.1.1 發展規劃草圖所示的申述地點(約 2 046 平方米)：

- (a) 位於上環及西營盤之間；
- (b) 北面毗連高陞大廈及賢居里，東面毗連金裕大廈及 Largos Residences，南面毗連皇后大道西，西面毗連皇后大道西 153 號及李陞街遊樂場；
- (c) 具 50 年樓齡且樓高 4 至 6 層的唐樓立林，其中一些設有閣樓和地庫，建築物地下樓層以經營中藥及海味業為主。申述地點北面有一個五人足球場及一座獨立建築物，內有賢居里垃圾收集站及公廁；
- (d) 賢居里是一通道，把李陞街遊樂場和賢居里垃圾收集站及公廁連接至北面的高陞街；
- (e) 兩邊街道約有 3.8 米的水平差距，位於皇后大道西的一邊較高，高度約為主水平基準上 7.9 米，

而較低的一邊(則包括賢居里垃圾收集站及公廁和足球場)，高度為主水平基準上 4.1 米；以及

- (f) 公共交通設施(包括西營盤港鐵站及行經皇后大道西的巴士)的位置信步可達。

6.1.2 附近地區有下列特色：

- (a) 位於介乎高陞街、和風街、皇后大道西及修打蘭街之間的街區主要作混合用途，地舖是商店和餐廳，其上住宅和辦公室用途。地舖的商店主要經營中藥及海味銷售業務；
- (b) 西面是康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的李陞街遊樂場。該遊樂場被居中的修打蘭街分成西、東兩面，遊樂場西面是一個兒童遊樂場及休憩處，東面則有一個籃球場、一個五人足球場(位於發展計劃圖範圍內)及休憩處；
- (c) 南面沿皇后大道西一帶新舊住宅大廈林立。該處也有多項政府、機構或社區設施，包括贊育醫院、東華醫院、西營盤賽馬會分科診療所及兩所學校；
- (d) 東面現時有兩幢住宅建築物，分別是建於 1991 年的金裕大廈及建於 1995 年的 Largos Residences；
- (e) 北面主要是中藥和海味店，售賣中藥的店鋪聚集在計劃範圍以北的高陞街一帶，而海味店鋪則聚集在計劃範圍以北德輔道西一段；以及
- (f) 區內其他的市建局項目包括在 2017 年 7 月開展的崇慶里／桂香街發展項目，以及已完成的項目縉城峰(第一街／第二街項目)、星鑽(第三街／餘樂里／正街項目)和帝后華庭(皇后街項目)(圖 H-1)。

分區計劃大綱草圖的申述地點

6.1.3 申述地點在分區計劃大綱圖上是一塊先前劃為「政府、機構或社區」地帶的政府土地(約 77 平方米)(圖 H-3)，屬賢居里現有公共通道的一部分。申述地點位於皇后大道西／賢居里發展計劃區北鄰，是一塊來自從剔除發展計劃圖涵蓋範圍所剩餘的政府土地。把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「行人專用區／街道」，目的是反映其作為公共通道的現有用途。

6.2 規劃意向

6.2.1 「住宅(甲類)23」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並提供政府垃圾收集站及公廁、長者鄰舍中心(延展中心)及公眾休憩用地。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。

6.2.2 「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，以配合區內居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。此外，該地帶另一意向是供應土地予政府、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的用途，或作支援政府和這些機構的工作之用。

6.2.3 顯示為「行人專區／街道」的地方，是為提供互相連接的行人通道系統，把區內所有主要的政府、機構或社區用地及休憩用地貫連起來，當局打算在情況許可時，收回若干私人地段，興建街道與街道間的行人通道，而進行重建時亦會收回若干私家里巷。

6.3 對申述和意見提出的理由作出的回應

表示支持的申述和意見

6.3.1 表示支持的申述和意見，包括發展計劃圖的 R1 至 R10，發展計劃圖的 C1 及分區計劃大綱圖的 R1，已予備悉。

表示反對的申述和意見

在重建計劃中保留地區特色

- 6.3.2 受影響的樓宇約於 50 年前興建，日久失修，衛生情況欠佳，而且沒有升降機。當中不涉及獲評定為歷史建築物的樓宇。重建計劃可改善整體環境，造福居民。此外，重建亦可帶來其他好處，包括理順現有的土地用途，以及讓公眾前往李陞街遊樂場時更方便。把發展計劃圖上的申述地點改劃為「住宅(甲類)23」地帶，實屬適當。
- 6.3.3 發展計劃圖上的申述地點(即發展計劃圖地區)，接近分別聚集在沿高陞街及沿德輔道西一帶售賣中藥和海味的商店羣。由於部分海味店和中藥店會受重建計劃影響，市建局在社會影響評估(第二階段)報告中表示，或會考慮作出特別安排，待重建計劃完成後，讓受影響且具地區特色的商店繼續在發展計劃圖地區內營業。不過，市建局最近表示，在開展計劃後已與有關地點範圍內所有商店經營者商討，並無受訪及曾接觸的經營者要求推行「本地店舖安排」。

提供休憩用地和政府、機構或社區設施

- 6.3.4 部分申述人和提意見人認為，重建計劃會使受影響的康樂設施(包括重組五人足球場、籃球場及休憩處)減少面積，並令設施質素下降。根據市建局提交的概念計劃，這些康樂設施會按同類設施的模式重置，公眾休憩用地不會出現淨減少的情況(圖 H-6)。受影響的五人足球場面積約 538 平方米。市建局將在重建計劃中闢設一幅 538 平方米的長形公眾休憩用地，在視覺上把皇后大道西與日後建成的足球場連繫起來，行人往返亦暢通無阻。此外，市建局會在擬議重建計劃的前期工程中，落實足球場和籃球場建議的新布局。上述的五人足球場、籃球場及休憩處會交回康文署維修保養和管理，而康樂設施的詳細設計必須獲康文署接納。

- 6.3.5 關於一名申述人(發展計劃圖的 **R13**)聲稱區內公眾休憩用地供應不足，以及兩名提意見人(分區計劃大綱圖的 **C1** 和 **C2**)對分區計劃大綱草圖沒有處理鄰舍休憩用地和政府、機構或社區設施短缺的問題表示關注，雖然根據《香港規劃標準與準則》的規定，分區計劃大綱圖的規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地供應目前確有短缺，但通過各個重建項目，例如市建局餘樂里／正街發展和前中區警署建築群(大館)，鄰舍休憩用地的數量已逐步增加(西營盤和上環區按現有和規劃人口計算的公眾休憩用地數量載於**附件 VI**)。從範圍較大的區議會分區來看，中西區現有和已規劃的休憩用地面積，分別比標準多 14.95 公頃和 17.17 公頃。
- 6.3.6 就政府、機構或社區設施而言，重建項目不但會重置受影響的賢居里垃圾收集站及公廁，亦會興建新的長者鄰舍中心(延展中心)，所有設施會因應相關政府部門的要求提供。在建造重置的垃圾收集站期間，亦會在發展計劃圖涵蓋範圍內設置一個規模較小的臨時垃圾收集站，以維持垃圾收集服務。西營盤及上環地區按現有和規劃人口計算的政府、機構或社區設施數量，載於**附件 VI**。除醫院床位及社區照顧服務設施外，區內政府、機構或社區設施供應並無短缺。
- 6.3.7 分區計劃大綱圖上的申述地點涉及減少該圖中的「政府、機構或社區」地帶一小部分地方(即 77 平方米)。申述地點是從分區計劃大綱圖剔除發展計劃圖涵蓋地區後所剩餘的政府土地，屬賢居里的一部分，現為通往公廁、賢居里垃圾收集站和李陞街遊樂場的通道。把申述地點改劃作顯示為「行人專區／街道」的地方以反映其作為公共通道的現有用途，實屬適當。

交通

- 6.3.8 關於有市民關注區內的泊車設施會令交通更繁忙，對行人安全和居民健康造成負面影響，市建局已提交了交通影響評估報告，證明建議的重建項目不會對周邊道路網的交通造成不能克服的影響。此外，在發展項

目內所設置的泊車設施，已遵照《香港規劃標準與準則》規定的設施標準。

空氣流通

- 6.3.9 有意見關注到發展項目的平台及泊車設施會對區內的空氣流通情況造成負面影響。根據市建局提交的空氣流通專家評估，概念計劃建議闢設公眾休憩用地，連接皇后大道西和李陞街遊樂場，以及在原有「政府、機構或社區」用地興建一個三層高平台。有關建議基本上符合 2010 年 5 月就西營盤和上環地區進行的專家評估所提出的建議，旨在保留區內的「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，因為這些地帶可成為區內實用的「市肺」，提供通風空間。另外，由於擬議發展規模較小，預計不會對周邊的行人通風環境造成嚴重不良影響。此外，擬議的重建計劃亦須符合有關租契中訂明的「可持續建築設計指引」的規定。

有關重建及修訂用途地帶的資料

- 6.3.10 有意見關注到，就擬議的重建計劃及修訂用途地帶建議提供的資料不足。關於這方面，載有發展計劃圖及分區計劃大綱圖修訂項目的背景及理據的城規會文件已上載至城規會網站。此外，市建局已於 2018 年 5 月 10 日就發展計劃草圖諮詢中西區區議會。
- 6.3.11 遵照現有的法定及行政程序，發展計劃草圖連同有關註釋和說明書，以及規劃報告、技術評估和社會影響評估於 2018 年 3 月至 5 月期間公開予公眾提出意見，並於 2018 年 8 月 24 日提交城規會考慮。其後，規劃署根據條例展示發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。根據條例展示該發展計劃圖及分區計劃大綱圖供公眾查閱，及容許提出申述和意見的規定，屬法定諮詢程序的一部分。

與修訂用途地帶無關的事宜

6.3.12 在分區計劃大綱圖 C1 和 C2 的提意見人提出的部分關注事項，與修訂用途地帶並非直接有關，例如有關訂明略為放寬「綜合發展區」地帶內的建築物高度；應為住宅用地的發展密度設上限；應保留「其他指定用途」用地的低層建築，以及在街道上闢設行人專用區。

不屬於城規會職權範圍的事宜

6.3.13 一些申述人(發展計劃圖的 R2 至 R10 及 R12)對重建計劃的收購和補償事宜表示關注。由於這些事宜不屬於條例的涵蓋範圍，也不屬於城規會的職權範圍，故應由市建局按其現行政策分開處理。

7. 諮詢

7.1 規劃署已諮詢下列政府部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 民政事務總署中西區民政事務專員；
- (b) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (c) 地政總署港島西及南區地政專員；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 路政署總工程師／港島；
- (g) 環境保護署署長；
- (h) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 消防處處長；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (l) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (m) 社會福利署署長；
- (n) 房屋署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 土木工程拓展署南拓展處處長；

- (r) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (s) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

- 8.1 表示支持的申述意見(發展計劃圖的 **R1 至 R10**)和對修訂用途地帶所提出的意見(分區計劃大綱圖的 **R1**)，應予備悉。
- 8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持其他申述(發展計劃圖的 **R11 至 R13** 及分區計劃大綱圖的 **R2**)的意見，並認為不應順應這些申述而修訂發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖，理由如下：
 - (a) 發展計劃圖對在其涵蓋的範圍進行重建有利，以提供政府垃圾收集站及公廁、公眾休憩用地和長者鄰舍中心(延展中心)，從而改善居住環境。把發展計劃圖涵蓋的範圍劃為「住宅(甲類)23」地帶實屬恰當(發展計劃圖的 **R12 及 R13**)；
 - (b) 該重建項目會重置五人足球場及休憩處，而且不會導致公眾休憩用地淨減少。在項目竣工後，公眾休憩用地會交還政府(發展計劃圖的 **R13**)；
 - (c) 把分區計劃大綱草圖上的「政府、機構或社區」地帶改劃為「行人專區／街道」，做法恰當。此舉旨在反映有關土地作為公共通道的現有用途(分區計劃大綱圖的 **R2**)；
 - (d) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就該發展計劃圖及該分區計劃大綱圖諮詢公眾。根據該條例展示該發展計劃圖及分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及容許提出申述及意見的規定，屬條例下法定諮詢程序的一部分(發展計劃圖的 **R11 及分區計劃大綱圖的 R2**)；以及
 - (e) 若干落實重建發展上的事宜，例如收地及賠償等，並非城規會的權責範圍(發展計劃圖的 **R2 至 R10 及 R12**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述及意見，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而對該發展計劃草圖及該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

附件

附件 I a	《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》
附件 I b	《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》
附件 II	《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》的修訂項目附表
附件 III	2018 年 5 月 10 日中西區區議會會議記錄的摘錄
附件 IV a	申述及意見摘要和規劃署回應
附件 IV b	申述人(發展計劃圖的 R1 至 R13 及分區計劃大綱圖的 R1 至 R2)和提意見人(發展計劃圖的 C1 至 C3 及分區計劃大綱圖的 C1 至 C7)名單
附件 V	所提交的全部申述書和意見書[只提供予委員]
附件 VI	西營盤及上環地區休憩用地及主要政府、機構或社區設施、康樂設施的供應
繪圖 H-1	建築物狀況
繪圖 H-2	樓宇位置圖
繪圖 H-3	行人流通
繪圖 H-4	樓宇位置圖(包括重新布局的公眾休憩用地)
繪圖 H-5	設計剖面圖
繪圖 H-6	擬議的通道安排
繪圖 H-7	擬議垃圾收集站的行人連接及通道安排
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	地盤平面圖
圖 H-4	地盤淨面積
圖 H-5	公眾休憩用地供應的對照比較
圖 H-6	建築物的樓齡及建築物高度圖

圖 H-7 至 H-11 實地照片

規劃署

2019 年 3 月