

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10512 號
供城市規劃委員會於 2019 年 1 月 17 日考慮

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》
考慮申述編號 TPB/R/S/H5/28-1 至 75 及
意見編號 TPB/R/S/H5/28-C1 至 C9

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》
考慮申述編號 TPB/R/S/H5/28-1 至 75 及
意見編號 TPB/R/S/H5/28-C1 至 C9

申述事項 (修訂事項)	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)
項目 A 把介乎莊士敦道以北和杜老誌道以西的「商業」地帶，及介乎軒尼詩道以南和波斯富街以西的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 135 米 項目 B 把位於謝斐道／駱克道的「商業(4)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米修訂為主水平基準上 110 米 項目 C 把位於永豐街的「商業(6)」地帶內支區(b)的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 135 米 項目 D 把介乎灣仔道、摩理臣山道、堅拿道西及軒尼詩道的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制	總數：75 <u>支持：(5)</u> <u>所有項目(1)</u> R1：個別人士 <u>項目 A(2)</u> R2：Lee Theatre Realty Limited R3：Leighton Property Company Limited <u>項目 A 及 C(1)</u> R4*：Cherish Shine Limited <u>項目 A 及 E3(1)</u> R5*：香港地產商建設商會 (*R4 及 R5 亦對個別指定項目提出反對，即 R4 反對項目 E1；以及 R5 反對項目 B 至 D、E1、E2 及 E4) <u>反對：(70)</u> <u>所有項目(43)</u> R6：灣仔區議會轄下的發	總數：9 <u>支持 R1(1)</u> C1：個別人士 (亦為 R1) <u>支持 R2 及 R3(2)</u> C2 及 C3：個別人士 <u>支持 R4 及 R5(2)</u> C4 及 C5：個別人士 <u>反對 R49(1)</u> C6：個別人士 <u>同意 R1 及 R5(部分)、R6 至 R43、R49、R50 及 R54 至 R75 及反對／不同意 R2、R3、R4、R5(部分)及 R53 (1)</u> C7：楊雪盈(灣仔區議員) (亦為 R7) <u>支持 R6 及 R48(1)</u> C8：壹環業主委員會 <u>提供意見(1)</u> C9：個別人士

申述事項 (修訂事項)	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)
由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 135 米 項目 E1 把涵蓋皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂為主水平基準上 110 米 項目 E2 把位於堅尼地道 21 至 23A 號的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 140 米 項目 E3 把位於萬茂臺的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 150 米 項目 E4 把位於愛群道的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)5」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 90 米修訂為主水平基準上 110 米 項目 F1 刪除位於告士打道／謝	展、規劃及交通委員會 R7：楊雪盈(灣仔區議員) R8 至 R48 個別人士 <u>所有項目，E1(1)除外</u> R49：個別人士 <u>所有項目，G1 至 G3(1)除外</u> R50：環保觸覺 <u>項目 A 及 E1(1)</u> R51：個別人士 <u>項目 A(1)</u> R52：個別人士 <u>項目 B(1)</u> R53：個別人士 <u>項目 E1(22)</u> R54 至 R75：個別人士	(亦為 R8)

申述事項 (修訂事項)	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)
斐道的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」地帶內兩邊的非建築用地要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為 4 層 項目 F2 刪除位於謝斐道／駱克道的「商業(4)」地帶內兩邊的非建築用地要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米 項目 G1 刪除位於軒尼詩道 225 號駱克道市政大廈的「政府、機構或社區」地帶內兩邊的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂為 12 層 項目 G2 刪除位於譚臣道 169 號軒尼詩道官立小學的「政府、機構或社區」地帶內一邊的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂		

申述事項 (修訂事項)	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H5/28-)
為 8 層 項目 G3 刪除位於灣仔道 93 至 99 號與 101 號之間的「住宅(甲類)」地帶的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂為主水平基準上 110 米		

註： 所有申述人和提意見人的名單載於附件 **V(b)**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式／光碟(附件 **VI**)寄交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(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/plan_making/S_H5_28.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規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2018 年 5 月 4 日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》(附件 **I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 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，其位置則在圖 **H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的草圖展示期內，城規會共收到 75 份申述。2018 年 8 月 3 日，當局公布所接獲的申述，讓公眾提出意見，為期 3 星期，其間共接獲 9 份意見。
- 1.3 2018 年 10 月 12 日，城規會同意把相關申述(**R1 至 R75**)及意見(**C1 至 C9**)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。各項申述、意見及申述人和提意見人所提建議的理由，以及規劃署對這些申述、意見以及申述人和提意見人所提建議的回應撮述於附件

V(a)。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

2.1 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》先前納入的修訂涉及四宗司法覆核。基於法庭對司法覆核的裁決，當局按照准許發展密度、《可持續建築設計指引》的影響及規劃和設計方面的考慮，檢討分區計劃大綱圖的「商業」地帶(及其支區)、「住宅(甲類)」地帶(及其支區)、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的發展限制(包括建築物高度、非建築用地、建築物間距和建築物後移規定)。

2.2 2018 年 4 月 13 日，城規會考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的擬議修訂，並同意擬議修訂適宜根據條例第 7 條供公眾查閱。相關的城規會文件第 10415 號上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1168-tpb_10415.pdf，而相關的城規會會議記錄載於**附件 III**。分區計劃大綱圖重新編號為 S/H5/28，並在 2018 年 5 月 4 日刊憲。

3. 諮詢灣仔區議會

當局於 2018 年 6 月 5 日向灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會簡介分區計劃大綱圖內所收納的現有修訂。概括而言，灣仔區議員對放寬建築物高度限制所帶來的影響(包括加快樓宇的收購和重建，對交通、通風、視覺和天空景色的負面影響)表示關注。一些區議員關注下列事項，包括刪除非建築用地(尤其是前灣仔警署及前灣仔已婚警察宿舍兩邊的非建築用地)、活化前灣仔警署連商業發展、擬議建築物高度與周邊環境和附近歷史建築物不協調、影響現有建築物(例如「藍屋」及前灣仔警署)的保育工作。規劃署對灣仔區議會提出的關注所作的回應載於灣仔區議會會議記錄(**附件 IV**)。出席該會議的大部分灣仔區議員反對分區計劃大綱圖的修訂。發展、規劃及交通委員會主席隨後亦向城規會提交了一份申述(**R6**)，表達灣仔區議員在該會議上提出的意見。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 城規會共收到 75 份申述，其中 5 份申述(**R1** 至 **R5**)表示支持，但大部分(**R2** 至 **R5**)認為應進一步放寬建築物高度限制。在表示支持的申述中，一份申述由個別人士(**R1**)提交，表示支持分區計劃大綱圖，另外 4 份申述由 3 間私人公司(**R2**、**R3** 及 **R4**)及香港地產建設商會(**R5**)提交，表示支持個別指定項目(即 **R2** 及 **R3** 支持項目 A；**R4** 支持項目 A 及 C；以及 **R5** 支持項目 A、E3、F1、F2、G1、G2 及 G3)。不過，**R4** 及 **R5** 亦反對個別指定項目(即 **R4** 反對項目 E1；以及 **R5** 反對項目 B 至 D、E1、E2 及 E4)(圖 H-2 及 H-2a)。

4.1.2 其餘 70 份申述(**R6** 至 **R75**)表示反對，其中 43 份申述分別由灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會主席(**R6**)、一名灣仔區議員(**R7**)及 41 名個別人士(**R8** 至 **R48**)提交，表示反對所有項目。由 41 名個別人士提交的申述，是由一名灣仔區議員以一份格式劃一的表格(**R7**)收集，所提出的反對理由與 **R7** 所持的理由相若。其餘 27 份申述由一個環保團體(**R50**)及 26 名個別人士(**R49**、**R51** 至 **R57**)提交，表示反對個別指定項目(即 **R49** 反對項目 E1 以外的所有項目；**R50** 反對項目 G1 至 G3 以外的所有項目；**R51** 反對項目 A 及 E1；**R52** 反對項目 A；**R53** 反對項目 B；以及 **R54** 至 **R75** 反對項目 E1)。當中 **R54** 至 **R75**(合共 22 份申述)以格式劃一的表格提交，表示反對項目 E1，但各持不同的反對理由。

4.1.3 各申述及規劃署在諮詢相關部門後作出的回應撮述於附件 V(a)。

4.2 表示支持的申述

一般理由

4.2.1 **R1** 支持分區計劃大綱圖，理由是該圖可增加發展的總樓面面積，並可解決土地供應短缺的問題。

指定修訂項目／指定用地

4.2.2 **R2** 至 **R4** 支持修訂建築物高度限制，但認為可進一步放寬建築物高度限制。在申述人當中，**R2** 和 **R3** 分別就利舞臺廣場(**R2**)和禮頓中心(**R3**)的用地各自提交方案，要求提高有關用地的建築物高度限制，以便提供空間興建優質樓宇。**R2** 至 **R5** 支持修訂項目 A 的「商業」地帶的建築物高度限制。**R4** 亦支持修訂項目 C 的「商業(6)」地帶支區(b)的建築物高度限制，因為就用地環境而言有關修訂實屬合理。**R5** 亦支持修訂項目 E3 位於萬茂臺的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制，以及刪除項目 F 及 G 內多個地點的非建築用地和建築物間距要求。如第 4.1.1 段所述，**R4** 和 **R5** 反對個別指定項目，並建議進一步放寬第 4.2.4 段所述用地的建築物高度限制。

4.2.3 這些申述提出進一步放寬建築物高度限制的主要理由撮述如下：

檢討建築物高度限制的方式

- (a) 當局設定灣仔的整體高度輪廓時，應平衡多項考慮因素，並應顧及所訂定的建築物高度限制足以容納許可的總樓面面積寬免，並可提供視覺調劑、創造有趣的天際線，以及保存主要的認可瞭望點的景觀(**R4** 及 **R5**)。
- (b) 考慮到終審法院的要求，城規會單靠進行概括性的評估，便指整份分區計劃大綱圖的用途地帶限制對社會帶來的整體利益，大致上與受到新草圖影響的所有土地擁有人所須承受的整體負擔相稱，實有不足。如某項限制對有關土地擁有人會有影響，城規會有必要進行更仔細和更具體的評估，以評估有關限制帶來的社會利益是否與該土地擁有人所須承受的負擔相稱(**R2** 及 **R3**)。
- (c) 利舞臺廣場和禮頓中心位於時代廣場與利園一期之間的「三角樞紐」內。該三角樞紐包括時代廣場、利園一期和希慎廣場這三幢地標建築，這些

建築的高度全部約為主水平基準上 200 米。當局在訂定申述地點的建築物高度限制時，沒有表明是採用相同的概念進行(R2 及 R3)。

- (d) 關於禮頓中心用地一幢主水平基準上 200 米的建築物，有關的建築圖則在《可持續建築設計指引》開始生效前已獲批准。申述人表示，尖沙咀一些用地¹的建築物高度限制是根據獲批准的建築圖則而訂定的(即海港城和新世界中心)；因此，對於當局在釐定灣仔分區計劃大綱圖的建築物高度限制時卻採用了不同的做法，表示質疑(R3)。

訂定建築物高度限制時的假設

- (e) 在釐訂建築物高度限制時假設的樓底高度過低，無法容許優質發展和在商業發展內進行混合商業用途。在住宅樓宇方面，估計的建築物高度亦過於規限，令人存疑。因此，規劃署在假設內述明以下的綱領：「設計方式及／或較遜色的建築設計(例如較矮的樓底高度)須應用於日後的發展項目」。有關建築物高度限制是根據較低的樓底高度(3 米)計算的，而住宅樓宇的樓底高度一般應為 3.5 米。因此，沒有理由不能放寬建築物高度限制，以實現合理且現代化的建築設計。建築物高度限制應能配合《建築物條例》下所容許的總樓面面積寬免，亦能兼顧有趣的建築設計、符合建築設計標準、反映准許建築圖則的建築物的高度，以及平衡可能對私有產權造成的影響(R4 及 R5)。
- (f) 現今的樓底高度為 5 米(平台)、4.5 米(標準商業樓層)和 3.15 米(標準住宅樓層)。地產發展業界認為優質商業發展項目的地面樓層的樓底須有 6 米高。現時很多商業樓宇兼具辦公室、零售和服務活動的用途，當局應給予日後的商業樓宇設計上的彈性。進一步放寬建築物高度限制可令設計

¹ 尖沙咀屬城市設計指引所指的高樓建築樞紐，而獲建築圖則確認為已承諾進行的發展項目則屬例外，不應視之為定律。對申述理由作出的進一步回應，載於下文第 6.4.2(c)段。

更靈活，從而達致現代化的建築設計和優質的發展，並可創造更有趣的天際線，同時又不會對規劃署所選定的瞭望點造成不良視覺影響(**R2** 至 **R5**)。

- (g) 申述人就利舞臺廣場用地和禮頓中心用地提交了替代方案，詳見繪圖 **H-1** 及 **H-2**，有關繪圖摘錄自附件 **VI** 的申述。把利舞臺廣場用地的建築物高度限制由主水平基準上 135 米進一步放寬至主水平基準上 165 米，以及把禮頓中心用地的建築物高度限制由主水平基準上 135 米進一步放寬至主水平基準上 200 米，便可採納 5 米高樓底的建築設計，以配合現今社會的要求，並可納入綠化元素及設施(例如空中花園、平台花園)，縮減基座體積以改善通風，同時亦可闢設落客區、景觀廣場和車輛進出口通道以改善行人和車輛的交通流量。建議把利舞臺廣場用地和禮頓中心用地的建築物高度限制分別訂定主水平基準上 165 米和主水平基準上 200 米，由於從規劃署所選的瞭望點(尤其是位於司徒拔道眺望處的觀景點)無法望見相關的建築物，故這建議不會造成不良視覺影響。分區計劃大綱圖的修訂沒有提出理據，說明為何主水平基準上 135 米的高度比替代方案提出的利舞臺廣場用地的建築物高度限制(主水平基準上 165 米)(**R2**)和禮頓中心用地的建築物高度限制(主水平基準上 200 米)(**R3**)更為合適。

城市設計及視覺方面

- (h) 灣仔這個黃金地段極具潛力發展更多甲級商業／辦公室。有關的建築物高度限制未有考慮到公共交通四通八達的灣仔位處黃金地段這一點。介乎杜老誌道／軒尼詩道／波斯富街／告打士道的「商業」地帶，其建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，遠低於這一區的標準高度。當局基於視覺影響的考慮把這些「商業」地帶的建築物高度限制維持在主水平基準上 110 米，缺乏充分的理據支持。倘把這些「商業」地帶、利舞臺廣場用地或禮頓中心用地的建築物高度限制修訂為

主水平基準上 135 米、主水平基準上 165 米或主水平基準上 200 米，從司徒拔道瞭望處眺望，對視覺方面並無重大影響，故不會影響公眾利益 (R2、R3 及 R5)。

- (i) 由於不是所有用地的建築物都會建至其准許的最高高度，放寬建築物高度限制，可為設計提供彈性，令建築物高度變得錯落有致，亦避免皇后大道東兩旁建築物在採用主水平基準上 110 米的建築物高度限制後，高度輪廓變得單調／乏味 (R4 及 R5)。此外，亦無理據支持為何灣仔西部不應採用梯級式的建築物高度輪廓；以及為何項目 E1 所涉及的「住宅(甲類)」地帶不應採用主水平基準上 135 米的建築物高度限制，務求令有關限制與項目 C 的建築物高度限制以及與大致向皇后大道東以南遞增的建築物高度一致；另外，皇后大道東以北的住宅區的建築物高度輪廓應該統一，其建築物高度限制應限為主水平基準上 135 米 (R4)。
- (j) 規劃署的電腦合成照片並無考慮建築物的使用率，亦忽略了有不少重建項目即使在建築物高度限制獲放寬後也不會建至准許的最高高度的情況 (R5)。

提供休憩用地以加強通風

- (k) 灣仔是一個人煙稠密的市區，休憩用地嚴重不足。政府應物色更多土地發展休憩用地，以加強通風。把前灣仔已婚警察宿舍用地由「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」地帶是一個有效的方法 (R5)。

不應以略為放寬限制作為訂定低矮建築物高度限制的理據

- (l) 應訂定合理的建築物高度限制，不應以略為放寬限制作為在分區計劃大綱圖上施加低矮建築物高度限制的理據。倘城規會以略為放寬限制的條款

作為基礎而訂定不合理地低的建築物高度限制，便有違終審法院就希慎個案作出的裁決，屬違法行為**(R5)**。

後移規定

- (m) 分區計劃大綱圖的修訂忽略了申述編號 R34(就上一份分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 所提出的)反對施加後移規定的意見。後移規定會導致私人土地被無償徵收。施加後移規定是為了闢設風道，而非為了擴闊道路(可由其他相關條例涵蓋，例如《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》)。分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》並無條文訂明，根據一貫做法，為履行後移規定而徵用私人土地或可當作額外總樓面面積論**(R5)**。

保留「商業／住宅」地帶

- (n) 分區計劃大綱圖的修訂亦忽略了申述編號 R34(就上一份分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 所提出的)提出保留「商業／住宅」地帶或更廣泛地劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議。R34 認為應保留「商業／住宅」地帶，否則應證明「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的靈活性，可作廣泛用途，例如摩利臣山道西面及灣仔道南面沿路一帶的「住宅(甲類)」地區，以及史釗域道與波斯富街之間的地區或可劃作「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此外，應放寬「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的限制，又或就這兩個地帶實行類似城規會就尖沙咀分區計劃大綱圖所採取的鼓勵計劃²，鼓勵合併細小的用地，以發展／重建成為優質且設計完善的商業／辦公室樓宇**(R5)**。

² 尖沙咀屬城市設計指引所指的高樓建築樞紐。根據條文規定，倘用地面積不少於 1 800 平方米，當局會因應個別情況批准第 16 條申請，放寬建築物高度限制。對這項申述理由作出的進一步回應，載於下文第 6.4.2(r)段。

表示支持的申述所提出的建議

4.2.4 表示支持的申述所提出的建議載列如下：

- (a) 涵蓋利舞臺廣場的「商業」地帶(圖 H-13)的建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 165 米，或城規會認為可切合申述人要求的其他修訂(R2)。
- (b) 涵蓋禮頓中心的「商業」地帶(圖 H-13)的建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 200 米，或城規會認為可切合申述人要求的其他修訂(R3)。
- (c) 在灣仔西部採用梯級式建築物高度概念，項目 A 和 C 之間的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米(即繪圖 H-3 及圖 H-6 所標示的範圍)(R4)。
- (d) 軒尼詩道以北的地方(即圖 H-4 所標示的範圍)的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米。軒尼詩道以南的「商業」地帶、「商業(6)」地帶支區(b)(在圖 H-4 及圖 H-6 標示為項目 C)和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(在圖 H-7 標示為項目 D)的建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 150 米(R5)。
- (e) 莊士敦道和灣仔道以南的住宅用途地帶，以及皇后大道東兩旁的住宅用地(即圖 H-6 所標示的範圍)的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米。毗鄰堅尼地道西面的住宅用途地帶(包括項目 E2 所涉及的「住宅(甲類)」地帶，以及圖 H-6 所標示的「住宅(乙類)」地帶)的建築物高度限制由主水平基準上 120 米及主水平基準上 140 米放寬至主水平基準上 150 米(R5)。

- (f) 「商業(4)」地帶(圖 H-5)改劃為「休憩用地」(R5)。

4.3 表示反對的申述

- 4.3.1 **R6 至 R48** 反對所有項目；**R49** 反對 E1 以外的所有項目；**R50** 反對 G1 至 G3 以外的所有項目；**R51** 反對項目 A 及 E1；**R52** 反對項目 A；**R53** 反對項目 B；以及 **R54 至 R75** 反對項目 E1。所有這些申述(**R53** 除外)均反對放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制，當中有 16 份申述亦提出了建議。**R53** 反對修訂「商業(4)」地帶的建築物高度限制，並建議進一步放寬整個灣仔區的建築物高度限制。

反對放寬建築物高度限制

- 4.3.2 在這些申述中，反對放寬建築物高度限制的主要理由概述如下：

加快重建和推高物業價格

- (a) 有關建議會加劇城市擴張和加快樓宇的收購和重建，因而導致該區士紳化和物業價格急速上升。有關建議只會有助發展商牟利而非讓市民大眾受惠(**R6、R7、R9 至 R28、R31 至 R45、R47、R48 及 R50**)。
- (b) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的舊式住宅樓宇重建已迫使現有居民遷離，導致商業和住宅發展失衡，令不同使用者之間出現矛盾(**R7、R9、R11 至 R27、R29 至 R31 及 R34 至 R48、R50 及 R52**)。

交通和行人

- (c) 灣仔的建築物密度極高，運輸／交通設施、泊車位、車路和行人路不足。灣仔的現有發展仍未獲充分善用。放寬建築物高度限制會鼓勵重建和增加本已擠迫的灣仔區的發展密度(例如地積比率和

樓面面積)，導致行人和交通流量進一步增加，對區內環境和居民造成影響(**R6 至 R28、R31 至 R45 及 R47 至 R50**)。

視覺、通風和生活環境

- (d) 放寬建築物高度限制會導致高樓大廈的數量上升，對視覺和通風造成負面影響(**R6 及 R7**)。
- (e) 分區計劃大綱圖的建築物高度限制的修訂只強調，從所揀選的瞭望點望去，山脊線和山巒的景觀會受到的影響，但對於天空開闊度(即從街道水平往上望)所受到的影響，卻未加以考慮；此外，高樓建築會阻擋日照的滲透，導致附近地方受建築物的陰影遮蔽所影響，令生活環境變差(**R7、R10 至 R19、R21 至 R23、R25 至 R29、R31、R32、R34、R35、R37 至 R48 及 R50**)。
- (f) 天際和山巒的景觀會受到影響，並會犧牲梯級式的建築物高度概念，此概念可盡量擴大海港景觀，讓居民和在商業樓宇內工作的員工受惠。屏風效應會令很多位處較後位置的樓宇無法觀賞到海港景致，以及剝奪整個社區的福祉(**R8**)。
- (g) 刪除在前灣仔警署用地和前灣仔已婚警察宿舍用地兩旁的非建築用地，會減少公共空間，影響通風和減少日照的滲透(**R6、R7、R10 至 R23、R25 至 R27、R29 至 R31、R33 至 R35、R37 至 R45、R47 及 R50**)。
- (h) 廣泛興建高的平台，是影響良好通風的主要因素(**R8**)。

提供休憩用地

- (i) 增加商業和住宅用地的建築物高度會吸引更多的居民和就業人士流入該區。然而，分區計劃大綱圖卻未有為這個休憩用地嚴重不足的地區加入增

關休憩用地的條文。此外，當局遲遲沒有在香港會議展覽中心附近發展地區休憩用地，而地區休憩用地的位置太遙遠，不易前往，除了作為旅遊景點外，難以發揮其他作用(R8)。

分區計劃大綱圖所作修訂涉及的公眾利益

- (j) 修訂建議提出的改劃違背 2010 年所作修訂的背後理據(例如避免出現不協調的發展，以及訂定劃設非建築用地、建築物後移規定和建築物間距的規定以加強通風)。分區計劃大綱圖的修訂是純粹從發展商的利益出發。規劃署假借法庭的裁決增加建築物高度，但建築物高度並非訴訟所涉事項。有關裁決是關於程序問題，而無強制規定把建築物高度放寬至某個限度(即增加 5 至 40%)。物業擁有人的權利並不是絕對的，整體社會的權利亦須獲得尊重。此外，即使在放寬建築物高度限制後，亦不排除發展商會透過申請「略為放寬建築物高度限制」來額外增加建築物高度(R8)。
- (k) 修訂建築物高度限制以及刪除有關劃設非建築用地和建築物間距的規定，並不符合公眾利益。修訂「商業(4)」地帶的建築物高度限制尤其不符合公眾利益，除非發展商同意向政府額外補地價，則作別論；刪除非建築用地／建築物間距亦有違公眾利益，因為非建築用地／建築物間距既可讓市民步行通過，亦可保護前灣仔警署這幢歷史建築物；以及容許略為放寬建築物高度限制，即意味着商業地帶內發展項目的建築物高度雖以主水平基準上 135 米為限，卻可建至主水平基準上 140 米(R49)。

訂定建築物高度限制時的假設

- (1) 在釐定附件 D2 及 D3 的商業及綜合用途樓宇的標準建築物高度方面，所採用的假設令人存疑。儘管《香港規劃標準與準則》容許逾 61 米的商業樓宇的上蓋面積可較訂明標準超出 60%，但這並不

代表該 15 米高平台應佔盡整個地盤上蓋範圍 (R8)。

活化前灣仔警署

- (m) 申述人對於活化前灣仔警署(圖 H-2)並同時進行商業發展表示關注。前灣仔警署用地可另外用於解決現時休憩用地及政府、機構或社區設施不足的問題。有關修訂會剝奪公眾使用公共空間的權利，而保育文物的成效亦存疑(R6、R7、R9、R11 至 R27、R29、R30、R32 至 R45、R47、R48 及 R50)。

與建築物高度限制不相符以及保育區內的現有建築物

- (n) R54 至 R75 反對項目 E1 修訂皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶(圖 H-2)的建築物高度限制，理由主要是擬議的建築物高度與周圍環境及附近的歷史建築不協調；保育區內現有建築物的理念；令土地價格上升；令樓宇單位面積縮小；生活環境擠迫及市區溫度升高；對通風、空氣質素、環境、交通擠塞情況、行人環境、生活環境、社區、視覺和採光造成不良影響；應增闢休憩用地和公共設施；以及就有關修訂建議進行公眾諮詢。

其他

- (o) R51 反對項目 A，因為堅尼地道的合和中心二期商業發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 210 米，較項目 A 所涉的商業用地的經修訂建築物高度限制(即主水平基準上 135 米)為高；以及反對項目 E1，因為規劃申請所涉位於皇后大道東 155 至 167 號的商業發展項目的擬議建築物高度訂為主水平基準上 90 米。申述人亦建議把項目 E1 下的建築物高度限制擴展至適用於位處山坡

臺、南固臺和妙鏡臺的地方(圖 H-14)，該地方正申請改劃用途地帶³。

4.3.3 表示反對的申述所提出的建議載述如下：

- (a) 擬建於堅尼地道的合和中心二期(圖 H-14)採用主水平基準上 207 米的建築物高度限制(R51)。
- (b) 項目 E1 下皇后大道東 155 至 167 號(圖 H-14)採用主水平基準上 90 米的建築物高度限制(R51)。
- (c) 把項目 E1(即建築物高度限制為主水平基準上 110 米)的建築物高度限制擴展至適用於山坡臺、南固臺和妙鏡臺(圖 H-14)(R51)。
- (d) 整個灣仔區採用主水平基準上 135 米的建築物高度限制(R53)。
- (e) 項目 E1 涵蓋的地區的建築物高度限制維持不變即建築物高度限制為主水平基準上 100 米(R54 至 R57、R59 至 R62、R68 至 R71 及 R75)。

4.4 程序事項

4.4.1 R5(商會)先前曾就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的修訂提出申述(R34)，但城規會於 2011 年 4 月 26 日不接納該申述。商會針對城規會的決定提出司法覆核。原訟法庭裁定商會司法覆核勝訴，頒令推翻城規會的決定，以及把有關決定發還城規會重新考慮。R5 認為，在這一輪對分區計劃大綱圖的修訂中沒有回應其在先前申述(即 R34)中所提出的部分理由，並提出以下要點：

- (a) 商會在申述 R34 提出的事宜並非一概獲得考慮，而城規會考慮修訂有關分區計劃大綱圖時沒有邀

³ 規劃申請(編號 Y/H5/5)牽涉把涵蓋山坡臺、南固臺及妙鏡臺的「休憩用地」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以作住宅及商業用途，並且保育及活化南固臺歷史建築物。

請商會參與，更沒有按照法庭命令的規定，重新正式聆聽 R34 的申述。城規會邀請公眾(包括原申述人)就新的分區計劃大綱草圖作出申述，並沒有妥當或合規地履行法庭的具體命令。分區計劃大綱圖所作的修訂沒有涵蓋原申述 R34 所反對的全部事項，而 R34 本須按照法庭命令由城規會重新聆聽。若城規會所考慮的意見，只限於那些獲接納作分區計劃大綱圖修訂事項提出的意見，商會認為那是沒有遵循原訟法庭所指示的方向行事。

- (b) 考慮過上文所述，商會準備採取務實的方式，並已就分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 及 S/H5/26 提出申述。商會要求城規會採納務實的方式，並要求他們確認會全面考慮商會在 R34 就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提出但遭城規會反對的修訂項目，而作為第 7 條申述過程的一部分，分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 的修訂未有全面回應商會所提出的修訂項目。商會亦要求城規會考慮分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 涉及上述項目的任何修訂，並根據條例第 6B(8)條或第 7 條就該等修訂刊憲。

4.4.2 另一宗司法覆核是由現時的 **R2**(Lee Theatre Realty Limited) 及 **R3**(Leighton Property Company Limited)就城規會於 2011 年 4 月 26 日對分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 所作的決定而提出的。**R2** 及 **R3** 曾就先前的分區計劃大綱圖共同提出申述 R97，申述內容關於涵蓋禮頓中心用地及利舞臺廣場用地範圍的建築物高度限制。雖然原訟法庭駁回該宗司法覆核，但上訴法庭，繼而終審法院於 2016 年 9 月 26 日判申述人上訴得直。根據法庭命令，R97 已發還城規會重新考慮。Lee Theatre Realty Limited 及 Leighton Property Company Limited 各自就現時的分區計劃大綱圖提出申述，即 **R2** 及 **R3**，分別表示支持放寬有關的建築物高度限制，並建議進一步放寬利舞臺廣場及禮頓中心用地的建築物高度限制。

5. 就申述提出的意見

5.1 城規會共收到 9 份意見，提出的主要理由撮述如下：

- (a) **C1** (亦為 **R1**) 由一名個別人士提交，表示支持分區計劃大綱草圖的修訂項目，因為該草圖已考慮到對該區的整體影響和發展。
- (b) **C2** 及 **C3** 由兩名個別人士提交，表示支持 **R2** 及 **R3**。**C3** 提出的理由包括應進一步放寬利舞臺廣場用地的建築物高度限制(由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 165 米)和禮頓中心用地的建築物高度限制(由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 200 米)，以便發展優質的建築。
- (c) **C4** 及 **C5** 由兩名個別人士提交，對反對項目 **E1** 的 **R4** 及 **R5** 表示支持，並基於城市設計原因，要求把建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至主水平基準上 135 米。**C4** 表示支持 **R5** 有關提供更多休憩用地以改善通風的意見。
- (d) **C6** 由一名個別人士提交，表示反對 **R49**。**C6** 認為 **R49** 反對放寬項目 **A** 至 **D**、**E1*** 及 **E3** 的建築物高度限制沒有充分理由支持，原因是放寬建築物高度限制的同時並沒有一同增加地積比率。因此，總樓面面積不會有所增加，也不會增加對交通的影響 (***E1** 並非 **R49** 在申述中提出的反對事項)。
- (e) **C7** (亦為 **R7**) 由一名灣仔區議員提交，表示同意 **R1**、**R5** (部分)、**R6** 至 **R43**、**R49**、**R50** 及 **R54** 至 **R75**，但反對／不同意 **R2**、**R3**、**R4**、**R5** (部分) 及 **R53**。總括而言，該份意見表示支持該等申述提出的意見，認為有關修訂會加快區內舊建築物的收購和重建；導致該區士紳化；以及影響空氣流通和遮擋採光。有關修訂應平衡社區和經濟發展。**C7** 亦關注以私有化形式保育前灣仔警署。**C7** 表示支持 **R5** 的建議，把「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，但反對要求進一步放寬建築物高度限制的申述的意見／理據，主要原

因是放寬建築物高度限制只會有助發展商牟利而非讓市民大眾受惠。

- (f) **C8** 由灣仔道一號壹環的業主委員會提交，對反對所有項目的 **R6** 至 **R48** 表示支持，因為放寬建築物高度限制會令區內交通情況惡化，影響生活環境和街道環境。
- (g) **C9** (亦為 **R8**) 由一名個別人士提交，強調法庭的裁決着眼於過程和程序。此外，產權亦應受到限制。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 申述地點及其周邊地區

分區計劃大綱圖所涉範圍

- 6.1.1 分區計劃大綱圖所涉範圍(**附件 I**)(約 89.18 公頃)北達告士打道，東接波斯富街，南至禮頓道、皇后大道東及堅尼地道，西臨萬茂里及軍器廠街。該區以商住混合發展為主。主要的商業區位於莊士敦道以北的北面的「商業」地帶內。主要的住宅區則位於莊士敦道以南、皇后大道東南面和北面街道兩旁，並以堅尼地道為界。混合用途區(包括住宅及商業發展)設於灣仔道。一些商業發展項目，包括胡忠大廈、合和中心、合和中心二期(興建中)和太古廣場三座位於皇后大道東。低至中層樓宇建於摩利臣山的政府、機構或社區建築羣，包括多間中小學，一間游泳池場館，多間醫院及診所、宗教機構，一個救護站及一間體育館。
- 6.1.2 標示現時分區計劃大綱圖的修訂項目所涉範圍的平面圖以及標示申述和意見所涉用地的位置圖見圖 **H-1** 至 **H-2 a**；灣仔規劃區現時的建築物高度輪廓見圖 **H-3**。

6.2 申述地點

所有修訂項目均涉及負面申述，申述用地的資料概述如下：

- 6.2.1 項目 A — 介乎莊士敦道以北和杜老誌道以西的「商業」地帶，以及介乎軒尼詩道以南和波斯富街以西的「商業」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-4)。

這些地區分別位於分區計劃大綱圖的北面 and 東面(用地現時的地盤水平為主水平基準上約 4 米)，是灣仔區的核心商業區，建有中至高層的商業／住宅樓宇，中間夾雜一些低至中層的綜合用途樓宇。項目 A 涉及把這些「商業」地帶用地的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 135 米。

- 6.2.2 項目 B — 位於謝斐道／駱克道的「商業(4)」地帶(圖 H-1、H-2 a、H-5 及 H-5 a)。

申述地點位於灣仔分區計劃大綱圖的北部，其南面和北面分別面向駱克道和謝斐道(用地現時的地盤水平為主水平基準上約 4 米)。前已婚警察宿舍已經拆卸，用地亦已騰空。2010 年，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(4)」地帶。就該次改劃用途地帶的申述和意見而進行的聆聽會於 2011 年 4 月 26 日結束。「商業(4)」地帶內的發展擬作酒店、商業、社區及／或文化用途，是保存和活化前灣仔警署的綜合計劃。有關意向已在分區計劃大綱圖的《說明書》中列明。項目 B 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 110 米。

- 6.2.3 項目 C — 位於永豐街的「商業(6)」地帶支區(b)(圖 H-1、H-2 a、H-4 及 H-6)。

申述地點位於灣仔分區計劃大綱圖西面近金鐘的部分(用地現時的地盤水平為主水平基準上約 11 米)。城規會在 2011 年 4 月 26 日聆聽有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述後，把該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(6)」地帶的支區(b)，以順應其中 3 份申述。根據「商業(6)」地帶的《註釋》，在該支區進行商業發展，必須先取得規劃許可，以確保擬議發展帶來的交通影響將獲得妥善處理。城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於

2012 年 1 月 6 日批准一宗涉及在申述地點進行商業／辦公室發展的申請(A/H5/395) 所牽涉的建築物高度為主水平基準上 120 米。申述地點現時有兩幢中層住宅樓宇，建築物高度介乎主水平基準上 60 米至主水平基準上 79 米不等。項目 C 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 135 米。

- 6.2.4 項目 D — 介乎灣仔道、摩理臣山道、堅拿道西及軒尼詩道的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-7)。

該區位於灣仔分區計劃大綱圖東南部摩利臣山的政府、機構或社區建築羣的北面 and 東面(用地現時的地盤水平為主水平基準上約 4 米至主水平基準上約 9 米)。該區有中至高層商業／住宅樓宇，中間夾雜一些低層至中層的綜合用途樓宇。項目 D 涉及把這些「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米。

- 6.2.5 項目 E1 — 涵蓋皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-6)。

該區位於灣仔分區計劃大綱圖南部皇后大道東以南的地方(用地現時的地盤水平大約為主水平基準上 6 米至主水平基準上 19 米)。該區大部分地方新舊住宅樓宇交集，包括低層至高層的住宅，樓宇低層通常作商業用途。皇后大道東中段有高密度的商業發展項目，包括胡忠大廈、合和中心、興建中的合和中心二期等。項目 E1 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米。

- 6.2.6 項目 E2 — 位於堅尼地道 21 至 23A 號的「住宅(甲類)」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-6)。

申述地點位於堅尼地道以北的地方，用地現時的地盤水平為主水平基準上約 51.5 米。申述地點有兩幢中層住宅樓宇，建築物高度由主水平基準上 60 米至主水平基準上 79 米不等。項目 E2 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米。

6.2.7 項目 E3 — 位於萬茂臺的「住宅(乙類)」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-6)。

申述地點位於堅尼地道以北的地方，用地現時的地盤水平為主水平基準上約 64 米。申述地點有 6 幢中層至高層住宅樓宇，建築物高度由主水平基準上 88 米至主水平基準上 158 米不等。項目 E3 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米。

6.2.8 項目 E4 — 愛群道的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)5」地帶(圖 H-1、H-2 a 及 H-7)

該兩個申述地點位於摩理臣山的政府、機構或社區建築羣內，現時的地盤水平約為主水平基準上 6 至 7 米。該用途地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，以反映發展完成後的狀況。項目 E4 涉及把建築物高度限制由主水平基準上 90 米放寬至主水平基準上 110 米。

6.2.9 項目 F1 至 F2 及 G1 至 G3 是有關刪除非建築用地及建築物間距規定，相關用地的詳情如下(圖 H-1、H-2 a 及 H-8)：

(a) **項目 F1** — 該修訂項目關乎兩幅毗連前灣仔警署各闊 4 米的狹長土地。該兩幅狹長土地先前為警署的通道。項目 F1 關於刪除位於告士打道／謝斐道的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」地帶內兩邊的非建築用地要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為 4 層。

(b) **項目 F2** — 刪除位於謝斐道／駱克道的「商業(4)」地帶內兩邊的非建築用地要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米。該兩幅各闊 4 米的狹長土地及整幅「商業(4)」地帶用地現時空置。

- (c) **項目 G1**—刪除位於軒尼詩道 225 號駱克道市政大廈的「政府、機構或社區」地帶內兩邊的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂為 12 層。該兩幅狹長土地(各闊 4 米)現由上述設有街市、公共圖書館及體育館的市政大廈佔用。
- (d) **項目 G2**—刪除位於譚臣道 169 號軒尼詩道官立小學的「政府、機構或社區」地帶內東邊的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂為 8 層。該幅闊 4 米的狹長土地現由該所學校佔用。
- (e) **項目 G3**—刪除位於灣仔道 93 至 99 號與 101 號之間的「住宅(甲類)」地帶的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米修訂為主水平基準上 110 米。該幅闊 4 米的狹長土地現由位於灣仔道 93 至 99 號的一幢住宅樓宇佔用。

6.3 規劃意向

6.3.1 申述及意見所涉及的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「商業」地帶—此地帶主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。劃為「商業(4)」地帶的前灣仔已婚警察宿舍用地的規劃意向是作酒店、商業、社區及／或文化發展用途，以透過綜合計劃保留前灣仔警署並將之加以活化再用。「商業(6)」地帶的支區(b)的規劃意向，主要是促使涵蓋範圍重建作商業／辦公室用途，並實施適當的規劃管制，以確保能適當地解決擬議發展對交通造成的影響。
- (b) 「住宅(甲類)」地帶—此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) 「住宅(乙類)」地帶—此地帶主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (d) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶—此地帶主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。

6.3.2 為促進空氣流通，與皇后大道東成直角的狹窄街道上的建築物的後移規定將予保留(圖 H-9 及 9a 至 9d)，即把位於皇后大道東的北面 and 南面面向永豐街、晏頓街、介乎進教圍與皇后大道東之間的一段聖佛蘭士街、機利臣街、介乎莊士敦道與皇后大道東之間的一段春園街、太原街、堅尼地道 39 和 41 號，以及面向賢華街的胡忠大廈的地段界線後移至少一米，以闢設風道貫穿該等街道(圖 H-10a 至 10c)。重建後須把毗鄰該等街道的地段界線後移。由於所訂定的建築物後移規定主要是為促進地面的空氣流通，該等後移規定並不適用於地底發展。

6.4 對放寬建築物高度限制表示支持的申述及因放寬不足而表示反對的申述所提出的理由和建議作出的回應

6.4.1 備悉 R1 至 R5 表示支持的意見。

6.4.2 對於詳載於第 4.2.2 至 4.2.4 段申述 R2 至 R5 的理由和建議，規劃署在諮詢相關政府部門後作出以下回應：

檢討建築物高度限制的方法

- (a) 對建築物高度作出管制，主要旨在實施更妥善的規劃管制，為發展項目提供指引，避免出現過高或格格不入的發展及對生活環境(包括空氣流通)的質素造成負面影響。基於法庭就分區計劃大綱圖司法覆核作出的裁決，當局對分區計劃大綱圖的建築物高度及發展限制進行了檢討。現時的分區計劃大綱草圖所收納的修訂已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、2018 年進行的空氣流通專家評估，以及准許發展密度。申述用地現時的建築物高度限制恰當，設計上具有靈活性，以便在地面及平台層加入《可持續建築設計指引》的要求(包括綠化元素及／或設計特色)，改善生活及行人步行環境。
- (b) 正如城規會文件第 10415 號附件 H2 所述，時代廣場及銅鑼灣區另外兩個發展項目(即主水平基準上 208 米的利園和主水平基準上 199 米的希慎廣場)已被視為銅鑼灣區的地標發展，是區內的購物和娛樂熱點。不過，當局無意把上述 3 幢地標建築所構成的「三角樞紐」內的個別用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，因為此舉會導致高樓大廈激增，與規劃管制的目標不符。此外，地標建築物不一定是該區最高的建築物。
- (c) 尖沙咀屬城市設計指引所指的高樓建築樞紐，而獲建築圖則確認為已承諾進行的發展項目則屬例外，不應視之為定律。因此，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法應用於目前這份分區計劃大綱圖，並不恰當。
- (d) 利舞臺廣場現有的建築物高度及地積比率分別約為主水平基準上 104 米及 15 倍，而禮頓中心的建築物高度及地積比率則分別為主水平基準 83.5 米及 15 倍。另外，禮頓中心亦有一套建築圖則，當中訂明的建築物高度為主水平基準上 200 米，地積比率約為 15 倍。該圖則最先於 2009 年 4 月

24 日獲建築事務監督批准。如上文所述，在決定建築物高度限制時，所訂定的主水平基準上 135 米高度限制足夠容納有關商業用途發展的准許發展密度。然而，在 2010 年施加建築物高度限制前批出的禮頓中心建築圖則，或可循《建築物條例》的規定而進行。

訂定建築物高度限制時的假設

- (e) 規劃署所採用的假設載於城規會文件第 10415 號附件 D2 和 D3 及 E1 至 E5。根據基本的建築物輪廓，把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，可容納《建築物(規劃)規例》對於商業發展項目(包括利舞臺廣場用地和禮頓中心用地)的准許總樓面面積，當中包括 25% 的總樓面面積寬免(包括非住用樓宇平均 15% 的「不計算的總樓面面積(例如停車場以外的強制性設施、機房等)」;以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 所訂明適用於環保／適意設施及非強制性／非必要的機電設備／設施合共的 10% 總樓面面積寬免整體上限)。由於這建築物高度限制可配合所有用地(不分地盤類別)的准許總樓面面積，一些用地可視乎其所屬類別，採用較高的樓底高度(一些乙類地盤及丙類地盤的部分普通樓層，以及按《可持續建築設計指引》把建築物後移但無須設置建築物間距的用地，均可採用較高的樓底高度)。根據規劃署概念計劃的假設，有關發展會闢設走火層，但不會設有地庫以容納《建築物(規劃)規例》的准許總樓面面積。
- (f) **R2 及 R3** 就利舞臺廣場用地和禮頓中心用地提出替代計劃(繪圖 H-1 及 H-2)，亦質疑規劃署在概念計劃下所作的假設並無法達致優質發展。規劃署概念計劃的假設與替代計劃的假設對照如下：

利舞臺廣場用地 (建築物高度限制-主水平基準上 135 米)		
	規劃署的 概念計劃	R2 的計劃 (繪圖 H-1)
建築物高度 (主水平基準上)	130.45	164.85
樓層高度	— 平台：5 米 — 大樓：4 米 — 走火層：3 米*	— 地下(零售及園景廣場)：6 米 — 1 樓至 2 樓(零售)：5 米 — 3 樓(平台花園)：6 米 — 4 樓(機電)：6.2 米 — 5 樓至 16 樓(零售／辦公室)：5 米 — 17 樓(空中花園)：6 米 — 18 樓(機電)：6.2 米 — 19 樓至 30 樓(零售／辦公室)：5 米
層數	30 層 — 平台：3 — 大樓：26 — 走火層：1	31 層 — 零售：3 — 零售／辦公室：24 — 平台花園／空中花園：2 — 機電：2
地庫	只作停車場 視乎設計	3 層 — (地庫 1 層)上落客：1 — (地庫 2 層至地庫 3 層)停車場：2
大樓座數	1	1

禮頓中心用地 (建築物高度限制-主水平基準上 135 米)		
	規劃署的 概念計劃	R3 的計劃 (繪圖 H-2)
建築物高度 (主水平基準上)	126.6	200
樓層高度	— 平台：5 米 — 大樓：4 米 — 走火層：3 米*	— 地下(零售)：6 米 — 1 樓至 3 樓(零售)：5 米 — 4 樓(平台花園)：6 米

		— 5 樓(機電)：6.2 米 — 6 樓至 20 樓(零售／辦公室)：5 米 — 21 樓(空中花園)：6 米 — 22 樓(機電)：6.2 米 — 23 樓至 37 樓(辦公室)：5 米
層數	29 層 — 平台：3 — 大樓：27 — 走火層：1	38 層 — 零售：4 — 零售／辦公室：15 — 辦公室：15 — 平台花園／空中花園：2 — 機電：2
地庫	只作停車場 視乎設計	3 層 — (地庫 1 層)上落客區及停車場：1 — (地庫 2 層至地庫 3 層)停車場：2
大樓座數	1	1

* 由於利舞臺廣場用地及禮頓中心用地分別被界定為乙類及丙類地盤，故可容許6米的樓底高度以闢設走火層連空中花園，而整體建築物的高度不會超出主水平基準上135米的建築物高度限制。

(g) **R2** 及 **R3** 建議的替代計劃採用了不同的假設(包括樓層高度)，這完全是工程項目倡議人在顧及所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖的發展限制)後所提出的設計方案。闢設空中花園是出於環保考慮而非《可持續建築設計指引》的要求，純屬工程項目倡議人在眾多改善樓宇設計的良好做法中所作出的個人選擇。根據規劃署所採用的假設，空中花園會計算入 25% 的可扣減總樓面面積內，屬於整體建築物設計的一部分。然而，如上文第 6.4.2(f)段的對照表所顯示，即使兩個申述地點的概念計劃的建築物高度不會超出主水平基準上 135 米的建築物高度限制，仍可容納樓高 6 米的走火層連空中花園。基於第 6.4.2(a)至(g)段所載的理由，上文第 4.2.4(a)及(b)段所載的 **R2** 及 **R3** 的建議，即把涵蓋利舞臺廣場及禮頓中心的「商業」地帶內的建築物高度限制從主水平

基準上 135 米分別進一步放寬至主水平基準上 165 米及主水平基準上 200 米不獲支持。

城市設計及視覺方面

- (h) 一如城規會文件第 10415 號有關分區計劃大綱圖的現時修訂所述，由於灣仔北(規劃區 H25)以及該處北部(即莊士敦道／軒尼詩道以北)目前高樓大廈林立，而莊士敦道／灣仔道以南的內陸地區建有發展密度及建築物高度相對較低的住宅樓宇，故難以實現由海港逐漸向內陸上升的梯級式建築物高度輪廓。
- (i) 當局進行了視覺評估，以作為現時分區計劃大綱圖的建築物高度檢討的一部分(城規會文件第 10415 號附件 F2)，並採用了《香港規劃標準與準則》有關城市設計指引的概括城市設計原則進行有關評估，當中包括建築物高度輪廓與周邊環境是否協調，以及保存由策略性瞭望點／重要公眾觀景點望向山脊線／山巒及海港的景觀。在合成照片上已因應很可能進行重建的建築物(即樓齡 30 年或以上及高度為 15 層或以下的建築物)的地盤類別或發展的類別作出假設，以說明在不同情況下修訂建築物高度限制可能對視覺造成的影響。整體而言，擬議建築物高度限制不會造成不可接受的視覺影響。
- (j) 把介乎杜老誌道／軒尼詩道／波斯富街／告士打道之間的「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。城規會沒有理據考慮申述人擬議放寬該範圍內建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米的建議。然而，該範圍內建築物高度限制主水平基準上 110 米，是考慮到以盡量減少對視覺造成的影響，尤其是由司徒拔道眺望處望向海港的景觀，務求在發展權及公眾利益之間取得平衡。圖 H-12 顯示放寬有關街段的建築物高度限制至主水平基準上 135 米的視覺影響。

- (k) 項目 E1 涉及修訂皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制，而項目 C 則涉及修訂「商業」地帶的建築物高度限制。考慮到典型「住宅(甲類)」商住混合樓宇的基本建築物高度輪廓(即該區日後重建的高度介乎 90 至 93 米不等，由於該處的樓宇臨街面較短，須把建築物後移，但不會規定設有建築物間距)，以及該區約為主水平基準上 6 至 19 米的用地地盤水平，「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，以符合《可持續建築設計指引》的要求。相關假設證明把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，會有空間容納准許總樓面面積，亦符合《可持續建築設計指引》的要求。此外，甲類和乙類地盤的樓層總數少於高度限制訂為主水平基準上 110 米的建築物可達至的層數。因此，該等地盤內一些標準樓層的樓底高度可予提高。沒有有力理據支持進一步放寬「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制至高於典型商住混合樓宇指出的基本建築物高度輪廓的高度水平。因此，沒有理據支持進一步放寬項目 E1 的建築物高度限制，以營造梯級式的建築物高度輪廓。此外，位於莊士敦道以南「住宅(甲類)」地帶的主水平基準上 110 米的建築物高度限制，以及位於莊士敦道以北「商業」地帶的主水平基準上 135 米的建築物高度限制已大致提供了高度變化。另應留意的是，介乎杜老誌道／軒尼詩道／波斯富街／告士打道之間的「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。因此，城規會沒有理據考慮 **R4** 及 **R5** 提出進一步放寬有關地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米的建議。基於以上考慮，**R4** 提出將項目 A 及 C 之間的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米，以便在灣仔西部落實梯級式的建築物高度輪廓的建議(見第 4.2.4(c)段)，及 **R5** 提出進一步放寬「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制的建議(見第 4.2.4(d)段)不獲支持。

- (1) 至於莊士敦道和灣仔道以南的住宅用途地帶，以及皇后大道東兩旁的住宅用地(即圖 **H-6** 所標示的範圍)，考慮到屬典型「住宅(甲類)」的商住混合樓宇的估計建築物高度(即 90 米至 96 米)、建築物後移及建築物間距的規定，以及現時地盤水平約為主水平基準上 4 米至主水平基準上 7 米，建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，實屬合適。至於堅尼地道的「住宅(甲類)」地帶(在圖 **H-6** 標示為項目 E1)，考慮到該用地現時的高度水平約為主水平基準上 51.5 米，以及要容納一幢典型的綜合用途樓宇，把建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，做法恰當。至於堅尼地道的「住宅(乙類)」地帶(在圖 **H-6** 所標示的範圍)(即建築物高度主水平基準上 120 米)，並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。因此，城規會沒有理據考慮 **R5** 提出進一步放寬「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 150 米的建議。基於第 6.4.2(k)及(1)段所載的理由，第 4.2.4(e)段有關 **R5** 的建議不獲支持。
- (m) 根據《建築物條例》，灣仔「商業」地帶的最高地積比率限為 15 倍。有別於其他「商業」地帶，分區計劃大綱圖把「商業(4)」用地(圖 **H-5**)的最高地積比率訂為 12 倍。因此，將建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米而非主水平基準上 135 米，足夠容納最高 12 倍的地積比率，亦符合典型商業樓宇的基本建築物高度輪廓及該處約為主水平基準上 4 米的地盤高度水平，以遵照《可持續建築設計指引》的要求。沒有有力理據支持進一步放寬「商業(4)」用地的建築物高度限制至主水平基準上 135 米。至於軒尼斯道以南的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，考慮到典型商業發展的估計建築物高度約為 118 至 130 米的規定，並須加入《可持續建築設計指引》的要求，以及現時約為主水平基準上 8 米的用地高度水平，主水平基準上 135 米的建築物高度限制合理。此外，考慮到典型「住宅(甲類)」地帶，商住混合樓宇的估計建築物高度約 90 至 96 米，並

須加入《可持續建築設計指引》的要求，該地帶的主水平基準上 135 米建築物高度限制，亦足夠容納此類發展。基於以上情況，**R5** 提出進一步放寬軒尼詩道以南的「商業」地帶、「商業(6)」地帶的支區(b)及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制的建議(見第 4.2.4(d)段)不獲支持。

提供休憩用地以加強通風

- (n) 現時分區計劃大綱圖的修訂項目只涉及修訂建築物高度限制及刪除「商業(4)」地帶內兩邊的非建築用地要求。有關用地的土地用途地帶(即「商業(4)」地帶)不會改變，與修訂項目無關。根據 2018 年進行最新的空氣流通評估顯示，位於該「商業(4)」用地內的非建築用地相當狹窄，部分範圍被阻擋，因此未必能用作該區的風道。但如採取《可持續建築設計指引》所訂的建築設計措施，同樣亦能達致促進區內的空氣流通的效果。至於 **R5** 提出把「商業(4)」用地改劃為「休憩用地」的建議，應留意灣仔區整體的休憩用地供應足夠達到該區規劃人口的要求。因此，沒有規劃理據支持把荒置的政府用地轉為公眾休憩用地。就《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的修訂項目提出反對意見的申述(R34)亦提出了類似的建議。規劃署的回應載於城規會文件第 10415 號的附件 H1。因此，第 4.2.4(f)段所述 **R5** 的建議不獲支持。

不應以略為放寬規定作為訂定低矮建築物高度限制的理據

- (o) 目前的建築物高度限制已容許設計彈性，以加入《可持續建築設計指引》的要求，包括在地面及平台層加入綠化元素及／或設計特色，以改善生活及行人環境，而無須倚靠略為放寬建築物高度限制來達致此目的。

後移規定

- (p) 當局已在 2018 年進行最新的空氣流通專家評估，以檢討非建築用地、建築物間距和後移規定。建議保留與皇后大道東成直角的狹窄街道的後移規定，以改善通風。
- (q) 在分區計劃大綱圖訂明後移規定，不會徵用作發展用途的私人土地。後移規定範圍的相關土地，仍可納入作計算地積比率／總樓面面積之用。對於在分區計劃大綱圖的《註釋》內就該後移規定提供額外的總樓面面積，實在沒有必要，因為分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶並無地積比率限制。在該地帶內的發展／重建計劃須符合《建築物(規劃)規例》下的准許地積比率，如要求批出額外地積比率，可循《建築物條例》所訂的既定機制提出。表示反對《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》修訂項目的申述(R34)曾在其反對意見中提出類似的事宜，規劃署的回應載於城規會文件第 10415 號的附件 H1。

保留「商業／住宅」地帶

- (r) 現時分區計劃大綱圖的修訂項目只涉及修訂「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制(即由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 135 米)。有關用地的土地用途地帶(即「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)不會改變，故與修訂項目無關。為使基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更為完善，當局已就先前所劃的「商業／住宅」地帶進行檢討。至於沒有列明主要土地用途的土地，建議可改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，作為商業和住宅地區之間的過渡緩衝區。關於檢討該「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，現階段該地帶的規劃情況並無改變。表示反對《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》修訂項目的申述(R34)曾在其反對意見中提出類似的問題，規劃署的回應載於城規會文件第 10415 號的附件 H1。

6.5 對表示反對的申述所提出的理由和建議作出的回應

- 6.5.1 表示反對的申述(**R6** 至 **R50** 及 **R52**)所提出的理由詳載於上文第 4.3.2 段。規劃署在諮詢相關政府部門後作出以下回應：

加快重建和推高物業價格

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂主要關乎檢討分區計劃大綱圖的發展限制(包括建築物高度限制，以及非建築用地、建築物間距和建築物後移規定的規定。修訂建築物高度限制主要是讓商業及住宅發展在設計上具有彈性，以加入《可持續建築設計指引》的要求。基本上，「商業」地帶(「商業(1)」，「商業(2)」及「商業(4)」地帶除外)、「住宅(甲類)」地帶(及其支區)、「住宅(乙類)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶並無地積比率/建築樓面面積限制。這些地帶的發展密度須遵循《建築物條例》的有關係文的規定。由於容許的發展密度並無改變，指稱放寬建築物高度限制會加快重建和推高物業價格的說法未必有充分理據支持。另應留意的是，在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，住宅發展亦是准許的用途。在此地帶進行重建，所建樓宇的類型將由市場主導，並由工程項目倡議人酌情決定。

交通和行人

- (b) 由於修訂建築物高度限制不涉及增加地積比率，運輸署認為，交通和行人流量預料不會大增。此外，運輸署會在所有發展／重建項目提交建築圖則的階段，考慮有關項目內泊車設施(包括附屬私家車泊車位)的標準及要求。無論如何，運輸署會繼續監察區內的交通及泊車情況，並會因應情況檢討對交通設施、道路改善工程和交通管理措施的需要。運輸署亦認為，根據《可持續建築設計指引》在街道水平設置後移範圍，可把騰空的地方用作闢設行人路，從而改善行人流通。

視覺、通風和居住環境

- (c) 2018 年進行的空氣流通專家評估顯示，放寬建築物高度限制不會令通風變差。隨着依循《可持續建築設計指引》重建的樓宇逐漸增加，長遠來說，該區的整體通風環境預計會有所改善。由於單靠《可持續建築設計指引》不足以確保在區域層面維持良好的通風，因此有必要在分區計劃大綱圖上的策略性位置實施通風措施。現時的分區計劃大綱圖保留了與皇后大道東成直角的狹窄街道的後移規定，以及位於愛群道與德仁街交界處的非建築用地。
- (d) 就反對刪除非建築用地及建築物間距的申述而言，應留意的是，劃設於前灣仔警署用地和前灣仔已婚警察宿舍用地的東面和西面邊界的非建築用地，以及就駱克道市政大廈用地東西邊界、軒尼詩道官立小學用地東面邊界及律敦治醫院北面所訂的建築物間距，均相當狹窄，而且該等風道的入風口有部分被北面現有的高樓大廈(例如華潤大廈和灣景中心)阻擋。據 2018 年的空氣流通專家評估指，該些非建築用地及建築物間距或不能發揮地區風道的功能，而《可持續建築設計指引》所載的其他樓宇設計措施(例如有通風的公用花園)，可在區內發揮類似的通風效果。因此，當局把該些規定從分區計劃大綱圖刪除。
- (e) 當局進行的視覺評估，屬現時分區計劃大綱圖建築物高度檢討的一部分(城規會文件第 10415 號附件 F2)，並採用了《香港規劃標準與準則》有關城市設計指引的概括城市設計原則。所選的瞭望點是城市設計指引所示位處策略位置的觀景點，又或是市民大眾認為屬重要公眾觀景點的地方。在重建項目加入《可持續建築設計指引》的要求(例如建築物後移、建築物間距、綠化元素和推廣不設平台的設計)，或可為街道增添若干視覺調劑。

- (f) 有申述人就放寬建築物高度限制可能對環境造成負面影響表示關注。建議對分區計劃大綱圖所作的修訂不會影響發展密度，加上分區計劃大綱圖修訂項目所涉地點的用途本質上不會造成污染。環境保護署署長表示，預計有關修訂不會對環境造成負面影響，包括空氣污染和噪音污染。此外，放寬建築物高度限制可讓設計更有彈性，亦使發展項目有空間加入《可持續建築設計指引》的措施及／或設計特色，以改善步行環境和進行綠化。
- (g) 放寬建築物高度限制旨在讓日後的發展在設計上更有彈性，以達到《可持續建築設計指引》的要求，從而整體改善建築物的通透度和步行環境的景觀。建議的建築物高度限制，是當局考慮過在人煙稠密如灣仔的地方該如何取捨不同的城市設計考慮因素後提出的。另外，預期地段面積和發展規模的差別，以及設計風格和考慮的不同，亦會導致區內的建築物高度不一，景貌多樣。整體而言，建議放寬建築物高度限制將不會對視覺造成無法接受的影響。
- (h) 根據「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會規劃指引編號41」，住宅樓宇和商業樓宇私人享有的景觀並不在考慮之列，因為香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾從主要策略性地點和重要公眾觀景點所看到的景觀更為重要。

提供休憩用地

- (i) 建議對分區計劃大綱圖所作的修訂不會影響分區計劃大綱圖准許的發展密度，因此，不會吸引更多居民和就業人士流入該區。灣仔區的休憩用地和政府、機構或社區設施整體供應足夠，符合該區規劃人口的要求(按照灣仔區現有人口和規劃人口計算得出所須提供的政府、機構或社區設施載

於附件 VII⁴)。因此，並無規劃理據支持把荒置的政府土地轉作公眾休憩用地。

分區計劃大綱圖所作修訂涉及的公眾利益

- (j) 灣仔區面對很大的重建壓力，項目倡議人傾向建議發展高廈以享有更多海景。2010 年在灣仔分區計劃大綱圖訂明建築物高度限制，主要是為了實施更妥善的規劃管制，為發展項目／重建項目提供指引，以免出現過高或格格不入的發展，對該區的景觀質素造成負面影響。當局在進行目前的建築物高度檢討時，已充分考慮《可持續建築設計指引》及上文第 6.4.2(a) 段詳述的其他規劃和設計規定。目前分區計劃大綱圖修訂項目所納入的經修訂建築物高度限制，已在公眾利益、私人發展權和法庭就司法覆核作出的裁決之間取得平衡。

訂定建築物高度限制時的假設

- (k) 規劃署所採用的假設是以基本建築物輪廓為依據，評估若納入《可持續建築設計指引》對不同類型發展(即住宅和商廈)的規定所需的建築物高度。有關的假設與《建築物(規劃)規例》的規定相符，包括准許上蓋面積的規定。
- (l) 考慮到「住宅(甲類)」典型商住混合樓宇的基本建築物高度輪廓，以及該區的用地地盤水平約為主水平基準上 6 米至主水平基準上 19 米，故把「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，以符合《可持續建築設計指引》的要求(即該區日後重建的高度介乎 90 至 93 米不等，建築物將須後移，但不設建築物間距的規定)。而把介乎杜老誌道／軒尼詩道／波斯富街／告士打道之間的「商業」用地的建築物高度

⁴ 2018 年 12 月 28 日，香港規劃標準與準則修訂了，以人口基礎作為規劃標準的長者服務及設施。修訂後的規劃標準，反映了對長者服務及設施，逐步調整的長遠目標。將長者服務及設施的規劃標準，與現有人口進行比較可能並不合適。

限制訂為主水平基準上 110 米，以盡量減少對視覺造成的影響，尤其是由司徒拔道眺望處望向海港的景觀，務求在發展權及公眾利益之間取得平衡，亦為合適。因此，第 4.3.3(d)段所載 **R53** 的建議，即不論建築物類型，整個灣仔區一律採用主水平基準上 135 米的建築物高度限制不獲支持。

活化前灣仔警署

- (m) 分區計劃大綱圖的修訂涉及刪除前灣仔警署的非建築用地。有關的土地用途地帶沒有進行檢討。2010 年，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》把前灣仔警署用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶。規劃署亦已把該草圖呈交灣仔區議會進行諮詢。2011 年 4 月 26 日，城規會聆聽有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述和意見。所涉的「其他指定用途」地帶的規劃意向，主要是保存和活化前灣仔警署這幢建築，並把前灣仔警署與謝斐道對出的灣仔已婚警察宿舍以綜合項目形式作酒店、商業、社區及／或文化用途。前灣仔警署是二級歷史建築，不會清拆。

與建築物高度限制不協調以及保育區內的現有建築物

- (n) 皇后大道東以南的地方主要是住宅發展項目，新舊樓宇交集，既有低矮建築，亦有高樓大廈，而高樓大廈的較低層會用作商業用途。此外，皇后大道東的中段有高密度的商業發展項目，包括胡忠大廈、合和中心和合和中心二期(興建中)。該區位於住宅發展密度第 1 區，包括最高密度的住宅發展。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。
- (o) 政府對保育歷史建築，有其文物保育政策。舉例來說，區內的歷史建築「藍屋」(一級歷史建築)和「黃屋」(二級歷史建築)均被市區重建局(下稱「市建局」)的石水渠街／慶雲街／景星街發展計

劃圖編號 S/H5/URA2/2 涵蓋，屬「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶，與目前分區計劃大綱圖的修訂無關。如有需要，古物諮詢委員會會考慮現有建築的文物價值和評級。基於上文第 6.5.1(a) 至 (l) 段所載的原因，**R54**、**R55**、**R56**、**R57**、**R59**、**R60**、**R61**、**R62**、**R68**、**R69**、**R70**、**R71** 及 **R75** 在第 4.3.3(e) 段提出把項目 E1 建築物高度限制維持在主水平基準上 100 米的建議不獲支持。

其他

- (p) **R51** 的申述用地包括合和中心二期(劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶)；山坡臺、南固臺和妙鏡臺(劃為「休憩用地」、「住宅(丙類)」及「政府、機構或社區」地帶)；以及皇后大道東 155 至 167 號(在項目 E1 下劃為「住宅(甲類)地帶」)(圖 H-6 和 H-14)。合和中心二期發展項目的用途地帶和建築物高度限制，以及山坡臺、南固臺和妙鏡臺用地的用途地帶，均不屬於現時分區計劃大綱圖修訂項目。應注意的是，根據分區計劃大綱圖，所指的「其他指定用途」地帶訂有主水平基準上 210 米的建築物高度限制。
- (q) **R51** 亦建議把項目 E1 劃為「住宅(甲類)地帶」的皇后大道東 155 至 167 號用地的建築物高度限制，訂為主水平基準上 90 米。根據上文第 6.5.1(1) 段所述的理由，把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米根本無據可依，故不支持第 4.3.3(b) 段所載 **R51** 的建議。

6.6 程序事宜

- (a) 基於法庭就分區計劃大綱圖司法覆核作出的裁決，當局對分區計劃大綱圖的建築物高度及發展限制進行了檢討。現時的分區計劃大綱草圖所收納的修訂已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指

引》的要求、各項城市設計指引、空氣流通專家評估，以及准許發展密度。在這輪分區計劃大綱圖的修訂中，已妥為回應表示反對分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 修訂項目的申述 **R34** 及 **R97**，並已在城規會文件第 10415 號的附件 H1 及 H2 內說明。城規會於 2018 年 4 月 13 日同意分區計劃大綱圖的擬議修訂適宜根據《城市規劃條例》展示，政府隨後於 2018 年 4 月 27 日去信通知商會有關城規會的決定及邀請商會就擬議修訂根據刊憲提交申述和意見。在法定圖則的展示期內，商會提交了一份申述(**R5**)，內容包含了其就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提交申述 **R34** 時所反對，但認為現行分區計劃大綱圖(編號 S/H5/28)的修訂未有妥為回應的修訂項目。Lee Theatre Realty Limited 及 Leighton Property Company Limited 亦就現行分區計劃大綱圖提交了申述(分別為 **R2** 及 **R3**)，並修訂先前 **R97** 所提出的建議，把涵蓋利舞臺廣場用地及禮頓中心用地的地方的建築物高度限制放寬至主水平基準上 200 米。**R3** 就禮頓中心用地所提出的建議不變，但 **R2** 現建議把禮頓中心用地的建築物高度限制放寬至主水基準上 165 米。

- (b) 商會、Lee Theatre Realty Limited 及 Leighton Property Company Limited 提出的所有事項已納入本文件供城規會考慮，以便城規會在考慮現有申述 **R2**、**R3** 及 **R5** 時，妥為重新考慮商會先前就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提交的申述 R34，以及 Lee Theatre Realty Limited 及 Leighton Property Company Limited 就同一份圖則聯合提交的 R97。倘城規會在考慮各項申述(包括 **R2**、**R3** 及 **R5**)後，認為有需要對分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 作出修訂，便會根據條例下合適的條文把該等修訂刊憲。

6.7 對提出意見的理由和意見內容所作的回應

提出意見的理由與申述所提的理由大致相若。上文第 6.4 及 6.5 段所載對有關申述的回應亦適用。提出意見的主要理由和回應載於附件 V(a)。

7. 諮詢

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和附件 V(a)：

- (a) 地政總署港島東區地政專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築；
- (d) 路政署總工程師／港島；
- (e) 警務處處長；
- (f) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (i) 土木工程拓展署總工程師／土地工程；
- (j) 消防處處長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 康樂及文化事務署署長
- (o) 古物古蹟辦事處執行秘書；
- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (q) 民政事務總署灣仔民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 及 **R2** 至 **R5** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持申述 **R2** 至 **R5** 餘下的意見，以及申述 **R6** 至 **R75** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

所有申述

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂(包括放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地和建築物間距的規定)適當，因為這些修訂已顧及所有相關考慮因素，包括現時的建築物高度輪廓、承諾進行的發展、地形、地盤平整水平、區內特色、由策略性瞭望點／重要公眾觀景點望

向山脊線／山巒及海港的景觀、與周邊地方的協調、主要的土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通、《可持續建築設計指引》的規定，並在公眾利益和私人發展權之間取得適當平衡(**R2、R3、R4、R5、R6、R7、R8、R9 至 R48、R49、R50、R51、R52 及 R54 至 R75**)。

表示反對的申述

- (b) 修訂建築物高度限制，旨在為商業及住宅發展提供設計上的靈活性，以加入《可持續建築設計指引》的要求。由於分區計劃大綱圖上各項發展的地積比率或土地用途地帶並無改變，指稱放寬建築物高度限制會加快重建和推高物業價格及不良交通影響的說法未必有充分理據支持(**R5、R6、R7、R8、R9 至 R48、R49、R50、R51、R52 及 R54 至 R75**)。

申述人的建議

- (c) 就利舞臺廣場及禮頓中心用地的商業發展，主水平基準上 135 米的建築物高度限制適當。至於建築物的設計(包括利舞臺廣場及禮頓中心兩塊用地的設計)，完全是工程項目倡議人在顧及所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖的建築物高度限制)後所作出的決定。沒有理據或技術評估支持把涵蓋利舞臺廣場及禮頓中心的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 135 米分別進一步放寬至主水平基準上 165 米及 200 米(**R2 及 R3**)；
- (d) 為「住宅(甲類)」地帶訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制適當。沒有有力理據支持修訂／進一步放寬「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制至高於典型商住混合樓宇的基本建築物高度輪廓的高度水平。因此，沒有理據支持把項目 E1 的建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至 135 米(**R4 及 R53**)；或維持在主水平基準上 100 米(**R54、R55、R56、R57、R59、R60、R61、R62、R68、R69、R70、R71 及 R75**)；又或把皇后大道東 155 至 167

號用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米 (R51) ；

- (e) 「商業」地帶、「商業(4)」地帶、「商業(6)」地帶的支區(b)、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制適當。沒有理據或技術評估支持進一步放寬這些地帶的建築物高度限制(R5 及 R53) ；
- (f) 灣仔區整體的休憩用地供應足夠。因此，沒有規劃理據支持把荒置的政府用地改作公眾休憩用地(R5) ；及
- (g) 一些申述指出的地點，並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。城規會沒有理據考慮申述人該部分的建議(R4、R5、R51 及 R53) 。

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／不建議對該圖作出任何修訂，以接納／局部接納申述的內容。

10. 附件

附件 I	《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》(縮圖)
附件 II	《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的修訂項目附表
附件 III	城規會 2018 年 4 月 13 日第 1168 次會議的會議記錄(摘錄)
附件 IV	灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會2018 年 6 月 5 日會議的會議記錄(摘錄)
附件 V(a)	申述、意見和規劃署回應的摘要
附件 V(b)	《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述人(R1 至 R75)和提意見人(C1 至 C9)名單
附件 VI	申述及意見的光碟(只限委員)
附件 VII	灣仔區的主要政府、機構或社區設施
繪圖 H-1	申述人 R2 提交的建議方案
繪圖 H-2	申述人 R3 提交的建議方案

繪圖 H-3	申述人 R4 提交的建議
圖 H-1	納入《分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的修訂項目
圖 H-2	申述和意見的位置圖
圖 H-2 a	航攝照片
圖 H-3	現時的建築物高度輪廓
圖 H-4	修訂項目 A 及 C 的平面圖
圖 H-5	修訂項目 B 及 F2 的平面圖
圖 H-5 a	修訂項目 B 及 F2 的實地照片
圖 H-6	修訂項目 C、E1、E2 及 E3 的平面圖
圖 H-7	修訂項目 D 及 E4 的平面圖
圖 H-8	修訂項目 F1、F2、G1、G2 及 G3 的平面圖
圖 H-8 a	修訂項目 F1、F2、G1、G2 及 G3 的實地照片
圖 H-9	現時非建築用地、建築物間距及後移規定
圖 H-9 a 至 9 d	現時非建築用地、建築物間距及後移規定的平面圖
圖 H-10 a 至 10 c	現時非建築用地、建築物間距及後移規定的實地照片
圖 H-11	觀景點的電腦合成照片
圖 H-11 a 至 11 k	電腦合成照片
圖 H-12	由司徒拔道眺望處望向「商業」用地(主水平基準上 110 米／主水平基準上 135 米)和「其他指定用途」註明「混合用途」用地(主水平基準上 135 米)的電腦合成照片
圖 H-13	R2 及 R3 申述用地的平面圖
圖 H-13 a	R2 申述用地的實地照片
圖 H-13 b	R3 申述用地的實地照片
圖 H-14	R51 申述用地的平面圖

規劃署

2019 年 1 月