

《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》
考慮申述編號 TPB/R/S/H6/16-1 至 247 及
意見編號 TPB/R/S/H6/16-C1 至 C7

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H6/16-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H6/16-)
修訂項目 A — 除介乎利園山道、希慎道、恩平道、啟超道、渣甸坊、渣甸街及軒尼詩道的範圍外，把「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「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 100 米、主水平基準上 110 米或主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 135 米 修訂項目 B1 — 把涵蓋利園一期「商業(2)」地帶內部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 32 米修訂為主水平基準上 200 米 修訂項目 B2 — 刪除涵蓋部分利園一期「商業(2)」地帶內一段沿恩平道指訂為 2 米闊非建築用地的	總數：247 <u>支持 (104)</u> <u>所有項目 (101)</u> R1 至 R34 及 R36 至 R101 (100)：個別人士 R35：博匯 <u>項目 B1、B2 及 F (1)</u> R102：希慎興業有限公司 <u>項目 C1 及 C2 (1)</u> R103：Barrowgate Limited <u>項目 C2 (1)</u> R104：個別人士 <u>反對 (141)</u> <u>所有項目 (140)</u> R105：灣仔區議會 R106：鄭俊宇立法會議員辦事處 R107：楊雪盈議員辦事處	總數：7 <u>支持 R1 至 R101 及反對 R105 至 R244 (1)</u> C1：Excelsior Hotel (BVI) Ltd. 及 The Excelsior Hotel (HK) Ltd. <u>支持 R102 及 R103 (2)</u> C2 及 C3：個別人士 <u>支持 R103 (1)</u> C4：個別人士 <u>就分區計劃大綱圖的修訂提供意見 (1)</u> C5：個別人士 <u>反對 R102 及 R103 及支持 R105、R106、R107、R109、R246 及 R247 (1)</u> C6：個別人士 <u>反對 R247 (1)</u> C7：個別人士

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 200 米 修訂項目 C1－ 把涵蓋利園二期的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 20 米和主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 135 米 修訂項目 C2－ 刪除涵蓋利園二期的「商業」地帶內一段沿恩平道指訂為 2 米闊非建築用地的要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為主水平基準上 135 米 修訂項目 D－ 把大致介乎銅鑼灣道、浣紗街、京街及大坑道之間的「住宅(甲類)1」用地的建築物高度限制由主水平基準上 85 米修訂為主水平基準上 100 米。 修訂項目 E1－ 調整糖街的非建築用地的要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為主水平基準上 135 米	R108：大坑坊眾福利會 R109：環保觸覺 R110 至 R244 (135)： 個別人士 <u>反對項目 D (1)</u> R245：光明臺業主立案法團 <u>提供意見／表示關注 (2)</u> R246 及 R247：個別人士	
---	---	--

修訂項目 E2 – 刪除駱克道及記利佐治街的非建築用地的要求，並訂定該部分土地的建築物高度限制為主水平基準上 135 米 修訂項目 E3 – 刪除介乎告士打道 280 及 281 號之間的建築物間距的規定 修訂項目 F – 把一節面向利園山道沿希慎廣場地段界線 5 米闊的地段的建築物高度限制訂訂為主水平基準上 200 米。		
--	--	--

註： 所有申述人和提意見人的名單載於**附件 V(b)**。申述書和提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_H6_16.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 1 月 26 日，《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》(**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，其位置在**圖 H-1** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，共接獲 247 份申述。2018 年 5 月 8 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 7 份意見。

- 1.3 2018 年 7 月 27 日，城規會同意把所有申述(R1 至 R247)及意見書(C1 至 C7)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，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》先前納入的修訂涉及兩宗司法覆核。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所有商業用地、「其他指定用途」註明「混合用途」用地及「住宅(甲類)1」用地的發展限制(包括建築物高度、非建築用地、建築物間距和後移範圍)。
- 2.2 2017 年 11 月 17 日及 2018 年 1 月 5 日，城規會考慮《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》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。相關的城市規劃委員會文件第 10340 號及 10375 號上載至城規會網站 www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1156-tpb_10340.pdf 及 www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1160-tpb_10375.pdf，而兩次城規會會議的會議記錄分別載於附件 III(a)及 III(b)。分區計劃大綱圖重新編號為 S/H6/16，並在 2018 年 1 月 26 日刊憲。

3. 諮詢灣仔區議會

- 3.1 當局於 2018 年 3 月 6 日向灣仔區議會簡介分區計劃大綱圖內所收納的現有修訂。概括而言，灣仔區議員對放寬商業用地及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的建築物高度限制表達關注，並認為修訂項目會導致銅鑼灣的高層商業樓宇和零售商場數目大幅增加，令區內的行人和交通流量惡化。灣仔區議員亦提到該區缺乏交通和泊車設施，以及行人路和道路狹窄的問題，並關注刪除部分非建築用地／建築物後移範圍的要求會令銅鑼灣區的交通問題及空氣污染情況加劇，導致該區的生活環境變差。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 4)。出席該會議的灣仔區議員一致反對分區計劃大綱圖的修訂。灣仔區議會隨後亦向城規會提交了一份申述(R105)，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 247 份有效申述，當中 104 份表示支持，141 份表示反對，兩份提供意見(圖 H-1、H-2 及 H-3a 及 H-3b)。表示支持的申述(R1 至 R104)由 101 名個別人士、一個關注組(R35)，以及兩間公司(R102 及 R103)提交。兩份就修訂項目提供意見的申述(R246 及 R247)由個別人士提交。

4.1.2 表示反對的申述(R105 至 R245)由灣仔區議會(R105)、立法會議員及區議會議員兩位議員辦事處(R106 及 R107)、一個居民協會(R108)、一個關注組織(R109)、一個業主立案法團(R245)及多名個別人士提交。當中 140 份申述(R105 至 R244)反對所有修訂項目，另外一份只反對修訂項目 D(R245)。R122 至 R244(共 123 份申述)採用劃一表格提交(R200 至 R244 則由個別申述人以內容大致相若的劃一表格提交，當中反對理由有些微不同)。

4.1.3 各申述及規劃署經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 至 R101 支持所有修訂項目，理由是銅鑼灣屬於主要的商貿、零售及旅遊中心，需要更高的建築物提供優質的辦公室發展。放寬建築物高度限制可平衡保留城市景觀和提供新發展的靈活性，兼顧建築設計及環境，令商貿、區內人士及遊客受益。

- 4.2.2 其餘 3 份申述對指定修訂項目表示支持。**R102** 支持修訂項目 B1、B2 及 F；**R103** 支持修訂項目 C1 及 C2，並就建築物高度限制提出建議(相關建議詳載於下文第 4.2.4 段)；**R104** 則支持修訂項目 C2。

表示支持的申述所提出的建議

- 4.2.3 部分表示支持的申述人建議進一步放寬建築物高度限制，因為雖然放寬建築物高度限制方向正確，但現時分區計劃大綱圖內所訂明的發展用地高度(即主水平基準上 135 米)不足以應付甲級寫字樓的發展需求，當局須訂定更高的建築物高度，以助銅鑼灣發展成為主要的商貿、零售和旅遊中心。這些建議包括：
- (a) 由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 200 米(**R7**、**R36**、**R37**、**R62**、**R64**、**R65**、**R76**、**R90** 及 **R101**)；
 - (b) 由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 200 米或以上，以容納公共運輸交匯處及／或空中花園或公眾設施(例如綠化元素、行人天橋／高架行人走廊及平台花園等)(**R6**、**R10**、**R30**、**R32**、**R38**、**R40**、**R63**、**R67**、**R68**、**R75**、**R85**、**R87**、**R88**、**R89**、**R96**、**R97**、**R98** 及 **R99**)；以及
 - (c) 所有修訂項目的建築物高度應額外增加 50 米，以便在發展用地興建公共運輸交匯處及／或空中花園(**R33**)。
- 4.2.4 少部分申述人特別建議把修訂項目 C1 和 C2(即利園二期用地)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 150 米(**R35** 及 **R103**)；或主水平基準上 200 米(**R7**)；或作出城規會認為適合的其他修訂(**R103**)，以便在該用地進行優質的商業／辦公室發展。此外，**R103** 特別質疑規劃署擬備的概念計劃，並建議放寬該用地的建築物高度限制至主水平基準上 150 米(包括繪圖 H-1c 至 H-1f 及附件 VI 闡述的替代計劃)提出以下理據：

- (a) 涵蓋利園二期用地的「商業」地帶呈窄長形，受到多項發展限制。因此，應提供更大彈性，以便發展該用地；
- (b) 參照《可持續建築設計指引》，該用地的建築物高度須訂為主水平基準上 150 米，以便發展標準樓底高度為 4.5 米的辦公室和標準樓底高度為 5 米的零售用途樓層。倘建築物高度訂為主水平基準上 135 米，發展項目須設有一個總共達 6 層的地庫，當中有 2.5 層地庫屬零售用途。從環境、商業或城市規劃角度來看，此舉既不合理，亦非最佳做法；
- (c) 規劃署的概念計劃所採用的假設並不符合目前的設計需要，詳情包括：
 - (i) 欠缺所作假設的詳細資料，亦沒有關設機電裝置樓層；
 - (ii) 零售活動常設於建築物的較高樓層，但規劃署只假設零售活動設置於 3 層的平台(每層標準樓底高度為 5 米)；
 - (iii) 就甲級寫字樓而言，一般採用的標準樓底高度應最少為 4.5 米而非假設的 4 米；而走火層可設於空中花園的部分樓層，應採用一般 4.5 米的標準樓底高度而非假設的 2.3 米；以及
 - (iv) 概念計劃中的辦公大樓有欠實用和效率，因為屋宇署不大可能會豁免建築物間距和透風度的要求；以及
- (d) 城規會於 2016 年 7 月 15 日批准一宗有關興建一條地下行車隧道以連接利園二期和利園一期的規劃申請。然而，礙於主水平基準上 135 米的建築物高度限制，申請人無法落實在該處興建一條擬議隧道，以改善發展項目與銅鑼灣的車輛流通情況。

4.2.5 部分表示支持的申述人建議闢建地庫以容納不同用途(例如零售商店、餐廳、地下購物街、體育設施等)，藉此緩解現時道路擠塞問題和改善地面行人的環境，同時把人車分隔。該等建議包括規定：

- (a) 在現時主水平基準上 135 米的建築物高度限制下，闢設最少 4 層地庫(**R8**)；
- (b) 在大規模重建時闢設 6 層地庫(**R7、R9、R39 及 R73**)；
- (c) 在發展項目中闢設地庫(**R29、R36、R66、R68、R87、R89、R93、R96 及 R98**)；以及
- (d) 地庫發展不設限制(**R12、R18、R25、R37、R46、R52 及 R67**)。

4.3 提供意見的申述

4.3.1 兩名申述人表示，地庫層數不應設有限制及應規定新發展項目提供公共運輸交匯處，而有關的建築物高度限制應由主水平基準上 135 米進一步放寬至主水平基準上 200 米或以上(**R246 及 R247**)。

4.4 表示反對的申述

4.4.1 至於表示反對的申述，**R105 至 R244** 反對所有修訂項目，而 **R245**(光明臺業主立案法團)只反對修訂項目 D。表示反對的申述的主要理由撮述如下：

發展密度

4.4.2 一些申述人關注到在放寬建築物高度限制後，銅鑼灣的地價會上升，發展商會轉移其他用地剩餘的地積比率致他們在銅鑼灣的用地，以增加這些用地的發展密度(即地積比率)(**R106、R107、R108、R122 至 R124、R126 至 R135、R137、R139 至 R144、R146、R147、R149 至 R152、R154、R155、R159、R161 至 R163、R167 至 R171、R173、**

R175、R176、R180 至 R183、R185 至 R187、R189、R191 至 R194、R196、R197 及 R200 至 R244 (R217 及 R244 除外)。一些申述人建議禁止增加已放寬建築物高度的用地的地積比率(R106、R107、R108、R127 至 R130、R132、R134、R135、R137 至 R141、R143、R144、R147、R149、R151、R152、R156、R162、R167、R171、R172、R174、R182、R183、R186、R188、R190 至 R193、R209 及 R220 至 R243 (R215 至 R217、R228、R229、R239 及 R244 除外))。

建築設計及《可持續建築設計指引》的要求

- 4.4.3 《可持續建築設計指引》並非法定要求，因此未能確保建築物及環境在重建後會有所改善。

交通及行人

- 4.4.4 銅鑼灣屬高密度發展地區，缺乏交通／運輸基礎設施、泊車位、車路及行人路，當局並沒有提出具體的措施解決目前的問題。
- 4.4.5 銅鑼灣區本已十分擠迫，放寬建築物高度限制會增加該區的發展密度，進一步加劇人流和車流，影響區內環境及居民。

環境、視覺及空氣流通方面

- 4.4.6 放寬建築物高度限制會對環境造成負面影響(例如進一步惡化空氣污染、空氣質素及通風環境、城市熱島效應及屏風效應)，亦會對市容(例如自然景觀、山脊線及採光)造成負面影響。在前述的關注事項當中，一些申述人對大坑浣紗街區的特色可能面對的轉變表示關注(R106、R107、R108、R122 至 R124、R126 至 R135、R137、R139 至 R144、R146、R147、R149 至 R152、R154、R155、R159、R161 至 R163、R167 至 R171、R173、R175、R176、R180 至 R183、R185 至 R187、R189、R191 至

R194、R196、R197 及 R200 至 R244 (R217 及 R244 除外)。

- 4.4.7 不應刪除非建築用地，因為劃設非建築用地的規定對於過度擠迫、人煙稠密的市區(例如銅鑼灣)而言非常重要，有助改善行人環境及安全。

表示反對的申述提出的建議

- 4.4.8 4 名表示反對的申述人(**R111 至 R114**)要求在修訂項目 F 即沿利園山道加設非建築用地。

5. 就申述提出的意見

- 5.1 城規會共收到 7 份意見，提出的主要理由撮述如下：

- (a) **C1** 由兩間公司 (Excelsior Hotel (BVI) Ltd. 及 The Excelsior Hotel (HK) Ltd.)聯合提交，支持表示支持的申述 **R1 至 R101** 和反對表示反對的申述 **R105 至 R244**；
- (b) **C2 及 C3** 由個別人士提交，支持表示支持的申述 **R102 及 R103**；而 **C4** 由一名個別人士提交，支持表示支持的申述 **R103**。3 名提意見人皆建議進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制至主水平基準 150 米；
- (c) **C5** 由一名個別人士(**R110**)提交，就用途地帶修訂的主要原則和重點提出意見，並強調城規會須根據條例的精神和宗旨以維護社區的整體福利和利益的重要性；
- (d) **C6** 由一名個別人士提交，反對表示支持的申述 **R102 及 R103**，支持表示反對的申述 **R105 至 R107 及 R109** 和 **R246 及 R247** 的部分意見，以及建議不應對地盤沒有限制的發展用地施加地庫層數的限制，並應禁止在建築物外牆設置大型廣告招牌；以及

- (e) **C7** 由一名個別人士提交，反對 **R247** 提出在發展項目內設置公共運輸交匯處的建議，因為附近的道路網絡容量不足以容納公共運輸交匯處。

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 96.43 公頃)位於香港島北部，前臨維多利亞港，西接灣仔，東達北角，西南面為黃泥涌，東南面為渣甸山。該區以商住混合發展為主，涵蓋軒尼詩道和怡和街以南和以北一帶，以及南面的掃桿埔及大坑地區。掃桿埔的發展主要是康樂及政府、機構或社區用途，大坑則以住宅為主。現時銅鑼灣區內的休憩用地，政府、機構或社區及其他指定用途主要位於南北方向連接維多利亞公園及掃桿埔區一帶。

6.1.2 標示現時分區計劃大綱圖的修訂所涉範圍的平面圖見**圖 H-2 a 至 H-2 d**；銅鑼灣規劃區現時的建築物高度輪廓見**圖 H-2 e**。

申述地點

6.1.3 所有修訂項目均涉及負面申述，申述用地的資料概述如下：

- (a) **項目 A**－把建築物高度限制由主水平基準上 100 米、主水平基準上 110 米或主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 135 米：所有「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶用地除介乎利園山道、希慎道、恩平道、啟超道、渣甸坊、渣甸街及軒尼詩道的範圍外
(**圖 H-1、H-2 a 及 H-2 e、H-3 a 及 H-3 b、H-4 a 至 H4 g 及 H5 a**)

(i) 申述地點主要涵蓋銅鑼灣區的核心商業及商貿區和主要旅遊中心，東面和北面主要是告士打道，西面主要是波斯富街／希慎道／開平道，南面主要是禮頓道。該區有中至高層商業／住宅樓宇，中間夾雜一些低至中層綜合用途樓宇。除了住宅用途外，零售商店、辦公室、餐廳及酒店／服務式住宅為該地區的主要用途；

(ii) 除百德新街外，位於希雲街的發展羣，以及介乎銅鑼灣道、摩頓臺及高士威道的地方亦屬於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，該地帶普遍是低至中層綜合用途樓宇和一些政府、機構或社區用途。希雲街一帶的樓宇高度主要為 8 至 13 層(約主水平基準上 20 米至主水平基準上 59 米)；而摩頓臺一帶的住宅樓宇樓高主要為 11 至 23 層(主水平基準上 20 米至主水平基準上 79 米)，並有數幢 23 至 32 層高的商業樓宇及酒店建築(主水平基準上 60 米至主水平基準上 119 米)；

(b) **項目 B1**－把建築物高度限制由主水平基準上 32 米放寬至主水平基準上 200 米：涵蓋希慎道 33 號利園一期「商業(2)」地帶內東北面的土地

項目 B2－刪除非建築用地及制定建築物高度限制：涵蓋希慎道 33 號利園一期「商業(2)」地帶內東北面一段沿恩平道 2 米闊的土地

(圖 H-1、H-2a 及 H-2e、H-3a 及 H-3b、H5c 及 H7)

(i) 申述地點位於希慎道 33 號利園一期。利園一期是銅鑼灣區內位於軒尼詩道南面核心商業區內的兩幢地標式建築之一(另一幢是希慎廣場)。該地點現時的建築物高度限制為主水平基準上 200 米，大致反映了利園一期現時的高度，建築物為一幢樓高 40 層的商

業樓宇，設於 4 層地庫之上，高度約為主水平基準上 208 米；

- (c) **項目 C1 及 C2**—刪除非建築用及地建築物間距：涵蓋恩平道 28 號利園二期的「商業」地帶用地
(圖 H-1、H-2 a 及 H-2 e、H-3 a 及 H-3 b、H-5 c 及 H-7)

- (i) 申述地點位於恩平道 28 號利園二期，是一幅長度超過 190 米的狹長土地，大部分範圍的闊度小於 19 米。該用地緊連 3 條闊度介乎 9.1 米至 12.4 米的狹窄街道(即渣甸坊、邊寧頓街及恩平道)。現時利園二期是一幢樓高 32 層的商業樓宇，並設於兩層地庫之上。建築物的高度約為主水平基準上 124 米；

- (d) **項目 D**—把建築物高度限制由主水平基準上 85 米放寬至 100 米：大致介乎銅鑼灣道、浣紗街、京街及大坑道之間的「住宅(甲類)1」用地
(圖 H-1、H-2 a 至 H-2 e、H-3 a 及 H-3 b 及 H-5 d)

- (i) 該等申述地點位於沿銅鑼灣道及浣紗街一帶，屬於大坑住宅區的一部分，並劃為「住宅(甲類)1」地帶。該等申述地點內有多條細小街段，道路相對較為狹窄，樓宇主要建於 60 年代、樓高 5 至 6 層、建築風格相似的低矮建築，建築物高度介乎約主水平基準上 20 米至主水平基準上 39 米；

- (e) **項目 E1**—調整非建築用地：位於糖街南北兩旁的地方

項目 E2—刪除非建築用地：位於駱克道南面及記利佐治街兩側的地方

項目 E3—刪除建築物間距：介乎告士打道 280 及 281 號之間的土地

(圖 H-1、H-2 a 至 H-2 d、H-3 a 及 H-3 b 及 H-5 e 至 H-5 g)

(i) 申述地點涉及以下位於軒尼詩道北面的核心商業區，內有商業和綜合用途樓宇：

- E1：沿糖街南北兩旁，該處的特色是有多幢樓高 20 至 30 層的中層綜合用途樓宇(約主水平基準上 60 至 99 米)(圖 H-2 b)；
- E2：位於駱克道南面及記利佐治街兩側。就記利佐治街而言，該處主要建有樓高 18 層(華登大廈)至 41 層(皇室大廈)(約主水平基準上 60 至 139 米)的中至高層綜合用途樓宇。而面向駱克道的商住綜合樓宇一般高約 5 至 9 層，而面向軒尼詩道的樓宇則樓約高 6 至 26 層(約主水平基準上 20 至 99 米)(圖 H-2 c)；
- E3：介乎告士打道 280 及 281 號之間，現為怡東酒店(樓高 37 層，約主水平基準上 119 米)和世貿中心(樓高 44 層，約主水平基準上 144 米)的所在地(圖 H-2 d)；

(f) **項目 F**—建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米：一節面向利園山道沿希慎廣場地段界線 5 米闊的地段

(圖 H-1、H-2、H-3 a 及 H-3 b 及 H-5 h)

(i) 申述地點是一節面向利園山道沿現有希慎廣場西面的地段(5 米闊)，在之前的分區計劃大綱圖編號 S/H6/15 上被指訂為非建築用

地。有關非建築用地的限制其後經司法覆核後被法庭推翻；以及

- (ii) 希慎廣場是一幢樓高 37 層的商業樓宇，另有 4 層地庫，其高度約為主水平基準上 199 米。希慎廣場和位於其南面的利園一期(參閱上文的修訂項目 B1 及 B2)是位於銅鑼灣區的核心商業區內的兩幢高聳商業樓宇。這兩幢商業樓宇連同位於希慎廣場西南面、屬於灣仔分區計劃大綱圖內的時代廣場(上述建築物的高度全部約為主水平基準上 200 米)構成「三角樞紐」，是區內的購物及娛樂熱點。

6.2 規劃意向

6.2.1 與申述和意見相關的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「商業」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；
- (b) 「住宅(甲類)」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。在指訂為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，必須從面向書館街、京街、施弼街、新村街、安庶庇街、布朗街、華倫街、重士街和禮賢街的地段界線後移至少 0.5 米；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「混合用途」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。新建／改建建築物內的非住用部分

及住用部分須實際分隔，以免非住用用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的用途。

- 6.2.2 為使主要走廊的空氣更為流通，京士頓街西端及謝斐道東端之間劃設闊 8 米的非建築用地，以及在糖街兩旁劃設闊 1.5 米的非建築用地。劃設非建築用地主要是確保地面空氣流通，因此非建築用地的規定不適用於地底發展。在非建築用地內，不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、邊界圍欄／邊界圍牆，或透氣度高的小型構築物(行人天橋連接或有蓋行人通道等)或可獲准設置在非建築用地內。

6.3 對表示支持的申述理由和建議以及提供意見的申述所作的回應

- 6.3.1 詳載於上文第 4.2.1 及 4.2.2 段的表示支持的意見 **R1 至 R104** 已經備悉。表示支持的申述所提的建議詳載於上文第 4.2.3 至 4.2.5 段。規劃署在諮詢相關政府部門後，作出以下回應(該等回應亦適用於 **R246** 及 **R247**，因為這兩項申述所提的意見與一些表示支持的申述所提的建議相若)：

進一步放寬建築物高度限制

(R6、R7、R10、R30、R32、R33、R36、R37、R38、R40、R62、R63、R64、R65、R67、R68、R75、R76、R85、R87、R88、R89、R90、R96、R97、R98、R99 及 R101)

- 6.3.2 實施建築物高度管制，主要旨在對該區進行更妥善的規劃管制，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、2017 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，在設計具有靈活性，以便在地面及平台容納《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。

6.3.3 由於施加的建築物高度限制不會影響發展項目可採用的准許總樓面面積，因此不會妨礙闢設公眾設施或公共運輸交匯處。此外，現有及已規劃的公眾設施整體上足以應付分區計劃大綱圖規劃區的規劃人口所需；當局並無計劃規定在申述地點內闢設公共運輸交匯處。有關申述的建議並無規劃理據支持，亦無必要就闢設這些設施而劃一放寬建築物高度限制。

6.3.4 由於沒有相關的技術評估以證明進一步放寬建築物高度限制不會對區內帶來負面影響，因此有關放寬建議不獲支持。

進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制 (R7、R35 及 R103)

6.3.5 就修訂項目 C1 及 C2 所涉及進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制的建議，規劃署知悉 **R103** 質疑規劃署擬備的概念計劃的提出假設。應注意概念計劃所採用的相關假設已載於城市規劃委員會文件第 10340 號附件 F1、F2 及 H1 內。至於 **R103** 提出的替代計劃是基於不同的假設，完全是一個設計上的選擇，項目倡議人應在審視各項相關因素(包括分區計劃大綱圖的發展限制)後而提出替代計劃。至於在發展項目內闢設空中花園，空中花園屬於一項環保設施而非《可持續建築設計指引》的要求，純粹是其中一項改善建築設計的良好做法。在規劃署的概念計劃之下，高度限制為主基準水平上 135 米可容納《建築物(規劃)規例》的准許總樓面面積及用於強制性、環保／適意設施等的 25%總樓面面積寬免。空中花園和機電設施已包括在 25%總樓面面積寬免，並會與整體樓宇設計融合。規劃署的概念計劃與申述人的替代計劃所採用的假設的比較現表列如下：

	規劃署的概念計劃	R103 的計劃
建築物高度 (在主水平基準上若干米)	135 米	150 米
每層樓底高度	- 平台：5 米 - 辦公大樓：4 米 [^] - 走火層 [#] ：3 米	- 地下低層(零售及上落客貨設施)：5 米 - 地下至 5 樓(零售)：5 米 - 6 至 13 樓及 16 至 29 樓(辦公室)：4.5 米 - 14 樓(走火層 [#] 及空中花園)：5.4 米 - 15 樓(機電設備層)：6 米
樓層數目	31 層 [*] - 平台：3 - 辦公室：27 - 走火層：1	31 層 - 零售：7 - 辦公室：22 - 走火層及空中花園：1 - 機電設備層：1
地庫	只限停車場， 有待設計	4 層 包括： - (地下低層)零售及上落客貨設施：1 - (地庫 1 樓至地庫 3 樓)停車場：3
大樓數目	2	2

備註：

[^] 概念計劃的總樓層數目均少於主基準水平上 135 米的建築物高度限制能夠容納的總樓層數目（即 32 層）。因此，某些樓層的樓底高度可以達至 4.5 米。

^{*} 高度限制為主基準水平上 135 米可容納《建築物(規劃)規例》的准許總樓面面積及用於強制性、環保／適意設施等的 25% 總樓面面積寬免。空中花園和機電設施已包括在 25% 總樓面面積寬免，並融入整體的建築設計內

[#] 《2011 年建築物消防安全守則》規定走火層的淨空高度只須 2.3 米

6.3.6 由於申述人所提交的具體計劃並無附連相應的技術評估，無法確定在進一步放寬建築物高度限制後可能造成的影響，因此沒有有力理據支持進一步放寬建築物高度限制。相反，規劃署的概念計劃(圖 H-8)顯示，主水平基準上 135 米的建築物高度限制既符合《可持

續建築設計指引》的要求，亦能配合申述地點的准許發展密度。

- 6.3.7 關於 **R103** 所述的擬議行車隧道，應注意的是，擬議隧道是規劃申請編號 A/H6/79 獲批准的計劃(於 2016 年 6 月 24 日獲城規會轄下都會規劃小組委員會在有附帶條件的情況下批准)。擬議隧道會把利園一期及利園二期的現有地庫層連接起來。該項規劃許可只批予現時的利園二期，而修訂該幅用地的建築物高度限制不會影響已獲批計劃的推展。日後在重建目前的利園二期時，項目倡議人可自行決定是否在日後的重建項目中保留興建該條已獲批的隧道。

在分區計劃大綱圖加入有關地庫的規定

(R7、R8、R9、R12、R18、R25、R29、R36、R37、R39、R46、R52、R66、R67、R68、R73、R87、R89、R93、R96、R98 及 R246)

- 6.3.8 現時施加的建築物高度限制以主水平基準上的高度作標示，並不妨礙在發展項目內闢設地庫。分區計劃大綱圖對地庫的闢設或地庫的層數並沒有限制。此外，現有分區計劃大綱圖所准許的發展密度並沒有改變。項目倡議人可自行決定是否闢設地庫和地庫用途，但須遵從建築物規例和相關法例的規定。因此，無須在分區計劃大綱圖內就闢設地庫制訂概括性的規定。

6.4 對表示反對的申述的理由及建議作出回應

一般意見

- 6.4.1 銅鑼灣區面對很大的重建壓力，發展商都傾向提升發展高廈，藉以享有更多海景。施加建築物高度限制主要旨在對該區進行更妥善的規劃管制，為發展／重建項目提供指引，以免發展項目過高或與環境格格不入，影響該區的景觀質素。當局釐訂建築物高度限制時，其中一項主要考慮因素是，建築物高度限制不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度有不良影響。

- 6.4.2 當局在檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已充分考慮《可持續建築設計指引》和其他規劃及設計規定，包括現有建築物高度輪廓、已批准之發展、地形、地盤平整水平、區內特色、背山面海的環境、與附近地區是否和諧協調、主要土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通，以及是否在公眾利益與私人發展權之間取得適切平衡。經平衡上述各個因素後，為申述地點施加的建築物高度限制及發展限制／規定是恰當的。

發展密度

- 6.4.3 分區計劃大綱圖上的「商業」地帶、「其他指定用途」地帶和「住宅(甲類)1」地帶不設地積比率限制，現時分區計劃大綱圖內的修訂只涉及調整建築物高度限制及非建築用地／建築物間距的規定，不會導致地積比率的增加或轉移。

建築設計及《可持續建築設計指引》的要求

- 6.4.4 屋宇署在 2011 年透過發出《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)APP-151 及 APP-152，首次公布《可持續建築設計指引》，以回應設計上的要求和樓宇設施方面的各種改變。建築事務監督會視乎情況需要發出各類作業備考和指引，以反映不斷轉變的情況。
- 6.4.5 雖然《可持續建築設計指引》並不屬於法定要求，但這是建築事務監督考慮是否就環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備批准總樓面面積寬免申請的先決條件之一。此外，政府會在適當情況下，把《可持續建築設計指引》的要求納入新出售土地或契約修訂／換地的契約條款中。據悉，政府平均每年為新樓宇審批 200 多份建築圖則，當中約有一半的新私人建築發展項目會遵從《可持續建築設計指引》。分區計劃大綱圖所收納的修訂已充分顧及相關考慮因素(包括《可持續建築設計指引》的要求)，這將有助銅鑼灣區達致良好的建築設計和營造可持續發展的環境。

交通及行人

- 6.4.6 由於修訂建築物高度限制不涉及增加地積比率，預料交通及行人流量不會大幅增加。無論如何，運輸署會繼續監察區內的交通情況，並適時地檢討區內道路／行人設施改善工程和實施交通管理措施的需要。
- 6.4.7 為改善銅鑼灣區的人流和行人步行環境，當局早前已為分區計劃大綱圖的「商業(1)」、「商業(2)」、「住宅(甲類)1」和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地制訂後移規定。這些後移規定在目前的分區計劃大綱圖維持不變，旨在把面向駱克道、謝斐道、景隆街、蘭芳道、渣甸街和利園山道的行人路擴闊至約 3.5 米；以及把面向希雲街和浣紗街地區的行人路擴闊至約 2 米至 2.5 米(分區計劃大綱圖《說明書》的圖 1 至 4)。除後移規定外，目前的建築物高度限制鼓勵發展採用《可持續建築設計指引》，這會使新發展項目或重建項目地面部分的空間得以開放，從而改善人流和風環境。

環境、空氣流通及視覺方面

環境

- 6.4.8 有申述人對放寬建築物高度限制可能會使環境受到負面影響表示關注。環境保護署署長表示，鑑於有關修訂項目不會影響大綱圖的准許發展密度，而有關地點的用途本質上並不會引致環境污染，預計有關修訂不會對環境(包括空氣和噪音污染)造成負面影響。從規劃及設計角度而言，放寬建築物高度限制可為設計提供彈性，讓發展有採用《可持續建築設計指引》及／或設計特色的空間，以改善行人環境和進行綠化。

空氣流通

- 6.4.9 當局進行建築物高度檢討時，於 2017 年進行空氣流通評估(城市規劃委員會文件第 10340 號的附件 G1)，評估放寬措施可能對行人風環境的空氣流通所造成的影響。所得結論載述如下：

- (a) 銅鑼灣西北部的建築密度高，有高樓大廈，而且街道狹窄，因此該處現時的風環境欠佳。由於建築物高度與街道闊度的比例(高度與闊度的比例)相當高，因此風難以從天台吹到街道，達到通風的效果。考慮到上述情況，建築物高度這項單一因素不再是改善該分區計劃大綱圖範圍的行人風環境的主要考慮因素；
- (b) 推行縮減地面覆蓋範圍和增加建築物透風度的建築設計措施，對改善銅鑼灣區的行人風環境更為重要，特別是較低矮的地方尤然，透過設置有效的風道，加強盛行風方向的氣流。因此，放寬建築物高度限制讓發展商可以靈活運用多種設計元素(包括《可持續建築設計指引》)，以便更能改善區內的整體空氣流通情況；以及
- (c) 放寬建築物高度限制不會對區內街道的空氣流通情況造成負面影響。

6.4.10 分區計劃大綱圖已在各主要地點(即糖街及京士頓街的西端和謝斐道的東端之間的土地)劃設非建築用地，以保留銅鑼灣區的主要風道，改善整個地區的空氣流通情況。

視覺

6.4.11 當局已就現時分區計劃大綱圖進行視覺評估(城市規劃委員會文件第 10340 號的附件 G2 及圖 1 至圖 3 和城市規劃委員會文件第 10375 號的第 2.7 段至第 2.11 段及圖 6 至圖 15)。這項評估屬建築物高度檢討的一部分。雖然放寬建築物高度限制會減低銅鑼灣區的景觀開揚度，但不會影響受保護的山脊線景觀；從主要的瞭望點眺望，亦不會使建築物進入山脊線下的 20% 山景不受建築物遮擋地帶(圖 H-4a 至圖 H-4d，摘錄自城市規劃委員會文件第 10375 號圖 1、圖 8、圖 9、圖 13 及圖 14)。放寬建築物高度限制是在平衡過不同的城市設計考慮因素後得出的權宜之計，即是在銅鑼灣這類人煙稠密的市區，以略高的建築物換取更佳的行人環境。整體來說，放寬建築物高度限制措施

的規模與周邊環境並非不相協調，不會對視覺造成不可接受的影響(圖 H-4b 及圖 H-4c)。

- 6.4.12 放寬建築物高度限制為發展項目的設計提供彈性，採用《可持續建築設計指引》可縮減地面的覆蓋範圍和提升生活空間的環境質素，透過美化和綠化環境(尤其是行人道)，緩解各種影響(包括市區的熱島效應)。

針對個別地點的申述

浣紗街(R245)

- 6.4.13 **R245** 反對修訂項目 D，該修訂項目關乎把大致介乎銅鑼灣道、浣紗街、京街及大坑道之間的「住宅(甲類)1」用地的建築物高度限制由主水平基準上 85 米修訂為主水平基準上 100 米(圖 H-5d)。根據空氣流通評估，浣紗街區的街道排列有序，四通八達，街道的排列方向與東北和東南盛行風的風向一致，這對行人道的通風尤其重要。因此，把建築物高度限制由主水平基準上 85 米放寬至主水平基準上 100 米，令發展項目可靈活採用《可持續建築設計指引》以改善行人環境，同時不會對該區街道的通風造成任何負面影響。

- 6.4.14 浣紗街地區的特色已於上文第 6.1.3(d)段闡述。放寬浣紗街地區的建築物高度限制不會改變該區現時多條小街小巷、道路狹窄的街道排列，而且修訂沒有改變有關區內用途地帶或准許發展密度。該地區仍將是大坑住宅區的一部分，該區的特色不會受到負面影響。放寬建築物高度限制將鼓勵採用《可持續建築設計指引》，提供設計上的靈活性，改善該地區的街道和行人環境。

沿利園山道劃設的非建築用地(R111 至 R114)

- 6.4.15 **R111 至 R114** 建議把利園山道沿路闊 5 米的狹長土地(之前的分區計劃大綱草圖把該處指訂為非建築用地)劃設為非建築用地。應注意的是，法庭在司法覆核案中推翻有關劃設非建築用地的規定。儘管如此，在

2017 年進行的空氣流通評估的結論指出，吹北風時，波斯富街是利園山道和希慎廣場一帶的主要風道。由於利園山道不是主要風道，因此沿利園山道劃設非建築用地只會對局部地區的風環境產生效益。倘在重建周邊地區時採用《可持續建築設計指引》亦能對風環境帶來類似的改善。因此，刪除該非建築用地不會對該區的通風造成負面影響。

6.5 對提出意見的理由和意見內容所作的回應

6.5.1 提出意見的理由與申述所提的理由大致相若。上文第 6.3 及 6.4 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

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和**附件 V(a)**：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 路政署總工程師／港島；
- (c) 警務處處長；
- (d) 地政總署港島東地政專員；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 民政事務總署灣仔民政事務專員；以及
- (h) 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** 至 **R101** 就所有修訂項目、**R102** 就修訂項目 **B1**、**B2** 和 **F**、**R103** 就 **C1** 和 **C2** 及 **R104** 就修訂項目 **C2** 表示支持的意見。有關意見詳載於上文第 4.2 段。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持申述 **R6**、**R7**、**R8**、**R10**、**R12**、**R18**、**R25**、**R29**、**R30**、**R32**、**R33**、**R35**、**R36**、**R37**、**R38**、**R39**、**R40**、**R46**、**R52**、**R62**、**R63**、**R64**、**R65**、**R66**、**R67**、**R68**、**R73**、**R75**、**R76**、**R85**、

R87、R88、R89、R90、R93、R96、R97、R98、R99、R101 和 R103 餘下的意見，以及申述 **R105 至 R247** 的意見，並認為不應順應這些申述而修訂草圖，理由如下：

關於所有申述

- (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、背山面海的環境、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，以及公眾利益和私人發展權之間的適當平衡(**R6、R7、R10、R30、R32、R33、R36、R37、R38、R40、R62、R63、R64、R65、R67、R68、R75、R76、R85、R87、R88、R89、R90、R96、R97、R98、R99、R101、R103 及 R105 至 R247**)；

關於表示支持的申述

- (b) 由於施加建築物高度限制並不妨礙闢設公共運輸交匯處或公共設施，沒有充分理由支持整體放寬分區計劃大綱圖上這類設施的建築物高度限制，也沒有必要這樣做。此外，亦沒有技術評估證明需要放寬建築物高度限制(**R6、R8、R10、R29、R30、R33、R36、R38、R39、R40、R46、R63、R66、R67、R68、R88、R89、R93、R96、R97、R98 及 R99**)；
- (c) 分區計劃大綱圖沒有對闢設地庫設下限制，而所設定的建築物高度限制並沒有妨礙在發展項目中闢設地庫。因此，無須對分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內興建地庫制訂概括性的規定(**R7、R8、R9、R12、R18、R25、R29、R36、R37、R39、R46、R52、R66、R67、R68、R73、R87、R89、R93、R96 及 R98**)；
- (d) 利園二期用地的建築設計，純粹是項目倡議人審視所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖所設定的建築物

高度限制)後的決定。申述人既無理據，亦沒有技術評估，證明要進一步放寬利園二期用地的建築物高度限制(**R7**、**R35** 及 **R103**)；

關於表示反對的申述

(e) 分區計劃大綱圖沒有對申述用地設定地積比率限制。由於放寬建築物高度限制不涉及增加發展密度或轉移地積比率，不會加重對交通、環境和基礎設施的影響(**R105** 至 **R245**)；以及

(f) 根據空氣流通評估，沒有需要沿希慎廣場朝向利園山道的邊界劃設非建築用地。因此，修訂項目 F 是適當的(**R111**、**R1112**、**R113** 及 **R114**)。

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。

附件

附件 I	《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》(縮圖)
附件 II	《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的修訂項目附表
附件 III(a)	城規會 2017 年 11 月 17 日第 1156 次會議的會議記錄
附件 III(b)	城規會 2018 年 1 月 5 日第 1160 次會議的會議記錄
附件 IV	灣仔區議會 2018 年 3 月 6 日會議的會議記錄
附件 V(a)	申述、意見和規劃署回應的摘要
附件 V(b)	《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》的申述人(R1 至 R247)和提意見人(C1 至 C7)名單
附件 VI	申述及意見的光碟(只提供予城規會委員)

繪圖 H-1 a 至 H-1 f 申述人 **R103** 提交的建議方案

圖 H-1 位置圖

圖 H-2 a 至 H-2 e 平面圖和現時的建築物高度輪廓

圖 H-3 a 及 H-3 b	航攝照片
圖 H-4 a 至 H-4 g	由尖沙咀前望及海濱沿岸的觀景點和建築物高度輪廓電腦合成照片
圖 H-5 a 至 H-5 h	修訂項目 A、B1、B2、C1、C2、D、E1、E2、E3 和 F 所涉用地的實地照片
圖 H-6	申述人 R102 的申述所涉地點位置
圖 H-7	申述人 R103 的申述所涉地點位置
圖 H-8	利園二期用地的概念計劃

規劃署

2018 年 9 月

城市規劃委員會文件第 10467 號
供城市規劃委員會於 2018 年 9 月 14 日考慮

《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》
考慮申述編號 TPB/R/S/H6/16-1 至 247 及
意見編號 TPB/R/S/H6/16-C1 至 C7