

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10675 號  
供城市規劃委員會於 2020 年 9 月 11 日考慮

考慮就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》  
的進一步申述編號 F1 及 F2  
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的  
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

考慮就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》  
的進一步申述編號 F1 及 F2  
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的  
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

| 進一步申述的內容                                                                     | 進一步申述人<br>(編號 TPB/R/S/H7/20-)                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目</u><br><br>修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區有關呈交發展藍圖的要求。 | 總數：2<br><br><u>支持(1)</u><br>F1：Beststride Limited<br>但提出有關修訂項目的負面意見<br><br><u>反對(1)</u><br>F2：個別人士 |

註： 所有進一步申述人的名單載於附件 III。進一步申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些進一步申述亦已上載至城市規劃委員會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_H7\\_20.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H7_20.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 2019 年 5 月 24 日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把位於加路連山道北面及東面面向禮頓道的一塊土地，由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(2)」地帶，以及把最高建築物高度由 2 層及 3 層修訂為主水平基準上 135 米(即項目 A)；以及把位於加路連山道南面的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以及把最高建築物高度由 3 層修訂為主水平基準上 135 米(項目 B)(附件 I)。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 629 份有效的申述。2019 年 9 月 6 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。城規會共收到 105 份有效的意見。
- 1.3 城規會於 2020 年 6 月 19 日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定局部接納申述編號 **R6(部分)**、**R7** 至 **R401**、**R403** 至 **R406**、**R408** 至 **R424**、**R427** 至 **R481**、**R483** 至 **R634** 的意見，修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區有關呈交發展藍圖的要求。城規會亦同意修訂「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的《說明書》。有關的城市規劃委員會文件第 10623 號及城規會會議的記錄存放在城規會秘書處，以供委員查閱。該兩份文件亦載於城規會網站<sup>1</sup>。
- 1.4 2020 年 7 月 10 日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示建議修訂，以供公眾查閱(附件 II)。在截至 2020 年 7 月 31 日止的 3 星期展示期內，城規會共收到 5 份進一步申述，當中 3 份申述(**F3** 至 **F5**)由城規會接納／局部接納的原申述人／提意見人(即分別為 **R532/C86**、**R529** 及 **R13/C1**)提交。2020 年 8 月 14 日，城規會根據條例第 6D(1)條決定 **F3** 至 **F5** 無效，應視為不曾作出<sup>2</sup>。餘下兩份有效的進一步申述(即 **F1** 及 **F2**)均關乎建議修訂項目，城規會決定將它們歸為一組集體聆聽。
- 1.5 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮有效的進一步申述。該些進一步申述與規劃署諮詢相關政府部門後作出的回應的摘要，載於附件 IV。進一步申述用地(即該「商業(2)」用地)的位置顯示於圖 FH-1。

---

<sup>1</sup> 城市規劃委員會文件第10623號及城規會的會議記錄，分別載於城規會網站[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_H7\\_20.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H7_20.html)及[https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1221tpb\\_e.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1221tpb_e.pdf)。2020年6月19日進行的商議部分的會議記錄則載於[https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1225tpb\\_e.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1225tpb_e.pdf)。

<sup>2</sup> 根據條例第6D(1)條，任何人(但如建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就建議修訂向城規會作出進一步申述。

- 1.6 城規會按照條例第 6F(3)條，邀請曾提出申述／意見的原申述人／提意見人(城規會考慮他們的申述／意見後提出建議的修訂)和進一步申述人 **F1** 及 **F2** 出席聆聽會議。

## 2. 背景

- 2.1 行政長官在 2017 年 10 月的施政報告中表示，政府將不遺餘力改善法院設施，包括在加路連山道興建一座容納區域法院、家事法庭及土地審裁處的區域法院大樓。2017-18 財政年度政府財政預算案亦指出，要保持香港作為國際金融中心的地位，就必須確保辦公室，尤其是甲級寫字樓的供應持續不斷。因此，為應付區域法院層面的司法設施的長遠需要，以及為善用位於核心商業區的政府土地，政府建議在加路連山道用地發展區域法院和商業用途。
- 2.2 在用地進行清拆工程之前，加路連山道用地(佔地約 2.66 公頃)建有機電工程署(下稱「機電署」)前總部、民眾安全服務隊(下稱「民安隊」)前總部、前郵政體育會和電訊盈科康樂會。除了機電署前總部大樓和民安隊前總部大樓外，其餘所有的建築物均屬低矮建築。車輛可經由加路連山道東段和西段前往加路連山道用地。加路連山道用地大致上劃分為兩個地台，高度分別為主水平基準上 10 米(面向禮頓道)和主水平基準上 15 米(面向南華體育會(下稱「南華會」))。

## 3. 進一步申述用地及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4b)

- 3.1 進一步申述用地是指「商業(2)」地帶內毗連禮頓道的加路連山道用地北面部分(約 1.6 公頃)，擬用作商業發展，最高建築物高度為主水平基準上 135 米，最大總樓面面積則為 100 000 平方米(圖 FH-1)。日後這商業發展項目中將提供一系列公共設施，包括 6 000 平方米的公眾休憩用地、地區康健中心、幼兒中心、公眾停車場及綠色專線小巴停車處(視乎運輸署諮詢持份者的結果而定)。在城規會於 2020 年 6 月 19 日舉行會議後，社會福利署表示希望在加路連山道商業項目中加入一個提供 60 個服務名額的長者日間護理中心。

3.2 進一步申述用地西北面禮頓道對面一帶的地方是銅鑼灣的核心商貿區，在《銅鑼灣分區計劃大綱圖編號 S/H6/17》上劃為「商業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 135 米。在進一步申述用地東北面加路連山道(東段)對面的地方，是希雲街現有的住宅樓宇，以及「政府、機構或社區」建築羣，包括聖保祿醫院。在銅鑼灣分區計劃大綱圖上，希雲街用地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，建築物高度限為主水平基準上 135 米，而聖保祿醫院屬「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限為 5 層(面向加路連山道用地(東段))。進一步申述用地南鄰為加路連山道用地南部，劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 135 米，最大總樓面面積則為 70 000 平方米。進一步申述用地東南面較遠處有一個地方，劃作「其他指定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶，用作興建體育及康樂會、運動場、學校和醫院，建築物高度限制介乎 1 至 12 層不等。進一步申述用地西鄰加路連山道(西段)對面為保良局，亦劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為 2 層、19 層／主水平基準上 90 米和主水平基準上 80 米。進一步申述用地西面較遠處沿連道上山處的位置是「住宅(乙類)」地帶的住宅樓宇，最高建築物高度限制介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 170 米不等。

3.3 加路連山地區的行人須使用地面行人路和行人過路處(包括加路連山道(東段)、加路連山道(西段)和禮頓道一帶的燈號控制行人過路處和燈號控制行人輔助線)，以來往銅鑼灣中心地區、港鐵站和公共運輸設施。來往港鐵站與加路連山道用地的行人，主要使用禮頓道和恩平道的行人通道。加路連山道用地的北面 and 東面邊界有擋土石牆(藏有排水渠)。當中，位於東面邊界的石牆於 2019 年 12 月 12 日獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築(圖 FH-5)。

## 4. 進一步申述

### 4.1 進一步申述事項

4.1.1 城規會共收到 2 份有效的進一步申述。**F1** 表示支持加入要求項目倡議人提交發展藍圖的規定，，但反對作出修訂的方式。**F2** 則表示反對建議的修訂。

4.1.2 進一步申述提出的主要理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府部門後所作的回應載於附件 IV，並撮述於下文第 4.2 及 4.3 段。

#### 4.2 表示支持的進一步申述提出的主要理由及規劃署的回應

4.2.1 表示支持建議的修訂。當局備悉其表示支持的意見。至於 F1 的反對意見，以及另一份表示反對建議修訂的進一步申述，則詳載於下文第 4.3 段。

#### 4.3 表示反對的進一步申述提出的主要理由／建議及規劃署的回應

##### 4.3.1 就「商業(2)」用地的發展項目提交發展藍圖的安排

| 主要理由／建議                                                                                                                                        | 進一步申述 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| I. 不確定「商業」地帶的第一欄用途是否也須在發展藍圖內提交城規會核准。如發展商可自行決定，則「備註」應述明根據第一欄准許的土地用途組合和各土地用途的總樓面面積無須得到城規會批准。如無須得到城規會批准的話，《註釋》中應預先訂明准許的土地用途組合(第一欄用途)及各土地用途的總樓面面積。 | F 2   |
| II. 不清楚發展藍圖是否會根據條例第 16 條提交，並公布予公眾查閱及提出意見。應避免公布發展藍圖的資料，因此舉等同重覆用地的改劃程序。                                                                          | F 2   |
| 回應                                                                                                                                             |       |
| (a) 規定發展商必須提交發展藍圖的目的，是為了讓城規會審議該擬議商業發展項目(包括政府、機構或社區設施及公眾休憩用地)的設計及布局。即使擬議用途是第一欄用途，也須提交發展藍圖。日後發展商可擬議有關商業發展項目的實際發展組合，只要所有擬議用途均符合「商業(2)」地帶的規定便可。    |       |

- (b) 日後發展商須根據條例第 16 條提交發展藍圖。因此，發展藍圖會根據條例的規定處理，包括公布予公眾查閱。規劃署在改劃階段擬備的發展藍圖屬概念性質，主要旨在方便說明。而日後發展商根據第 16 條申請所提交的發展藍圖為經城規會批准後將實施的實際計劃。在第 16 條階段的擬議發展的詳細程度與改劃階段完全不同。

#### 4.3.2 園景及休憩用地安排

| 主要理由／建議                                                                                                                                    | 進一步申述      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I. 休憩用地及園景建議應交由城規會審批，讓公眾可對建議提出意見。沒有必要要求按地契規定提交相同的建議，應從《說明書》中刪除有關規定。                                                                        | <b>F 1</b> |
| II. 「商業(2)」地帶的擬議道路會把進一步申述用地分成兩部分。該道路應加設園景上蓋，以擴大和優化公共空間。《說明書》應加入該園景上蓋的設計要求。                                                                 | <b>F 1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                  |            |
| (a) 關於(I)，根據分區計劃大綱圖「商業(2)」地帶的《註釋》的擬議修訂，日後發展商必須提交一份發展藍圖，以供城規會核准。該發展藍圖必須包括進一步申述用地內的美化環境建議和城市設計建議，以及用地內擬提供的休憩用地的詳情和範圍。該發展藍圖將根據條例的規定展示，以供公眾查閱。 |            |
| (b) 上述規定並不代表在項目進入運作階段時，無須按地契規定提交園景方案。地契中的園景條款會確保在落實城規會批准的園景建議後，有關休憩用地的持續維修和管理。因此，有必要在《說明書》中加插有關按地契規定提交園景方案的條文。                             |            |
| (c) 關於(II)，有必要興建新的通道通往商業發展項目和區域法院。根據「商業(2)」地帶的《註釋》，發展商須在提交的發展藍圖中提交有關進一步申述用地內擬建的高架行人                                                        |            |

道和道路的資料，說明用地內的通道網絡。新建的通道應否加設園景上蓋，將視乎日後發展商的詳細設計而定，不宜在分區計劃大綱圖的《說明書》中載列該設計要求。

#### 4.3.3 交通問題及通道安排

| 主要理由／建議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 進一步申述      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I. 交通是擬議發展的一個主要問題，但當局並無規定日後的發展商提交第 16 條申請時須一併提交交通影響評估。應在「商業(2)」地帶的《註釋》(而非地契)中訂明必須提交交通影響評估。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>F 1</b> |
| II. 禮頓道和加路連山道(東段)的石牆會限制行人在有關用地的地面出入。應修訂《說明書》中對石牆的提述，以容許闢設通往用地的行人出入口。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>F 1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p>(a) 關於(I)，城規會已在 2020 年 6 月 19 日的會議上商議與交通事宜有關的申述，並察悉運輸署接納這改劃建議的交通檢討。城規會注意到日後發展商可能會提出其他交通措施，因此決定擬議修訂《說明書》，以要求日後發展商根據地契進行更新的交通檢討。規定發展商必須提交發展藍圖的目的，是為了讓城規會審議該擬議商業發展項目(包括政府、機構或社區設施及公眾休憩用地)的設計及布局，而不是為了再次確定該項發展從交通角度而言是否可行。因此，不宜在「商業(2)」地帶的《註釋》中加入須提交交通檢討的規定。</p> <p>(b) 關於(II)，《說明書》中有關擋土石牆的陳述並非建議修訂的主題。此外，日後發展商如建議在「商業(2)」用地內闢設行人出入口(即使涉及清拆石牆)，可在發展藍圖中提出，城規會會在考慮發展藍圖時處理有關建議。當局會在有關過程中諮詢古物古蹟辦事處。</p> |            |

#### 4.3.4 政府、機構或社區設施的供應

| 主要理由／建議                                                                                                                                                                                                                      | 進一步申述             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>I. 不確定「商業(2)」地帶可發展作商業用途的總樓面面積。「商業(2)」地帶的「備註」應清楚訂明政府、機構或社區設施的類型和總樓面面積。</p>                                                                                                                                                 | <p><b>F 2</b></p> |
| <p>II. 當局並無規定或提供誘因予日後的發展商闢設政府、機構或社區設施，發展商不太可能會增設政府、機構或社區設施。應在《說明書》中訂明可略為放寬 100 000 平方米總樓面面積的限制，以便在項目中增設政府、機構或社區設施。</p>                                                                                                       | <p><b>F 1</b></p> |
| <p><b>回應</b></p>                                                                                                                                                                                                             |                   |
| <p>(a) 關於(I)，「商業(2)」用地應闢設一個地區康健中心、一個幼兒中心及一個長者日間護理中心。不過，現階段未能確定確實的總樓面面積，因確實的總樓面面積須視乎日後發展商的詳細設計而定。《說明書》和地契已訂明相關政府部門所規定的淨作業樓面面積，以確保擬議的設施能夠符合有關部門的要求。</p>                                                                        |                   |
| <p>(b) 關於(II)，城規會留意到在進一步申述用地增設政府、機構或社區設施存在多種可能性和限制，因此分區計劃大綱圖的《說明書》僅表明在有關用地增設政府、機構或社區設施(例如灣仔區短缺的長者日間護理中心)的意向，而表演藝術和文化設施亦屬進一步申述用地內相協調的用途。現時設有機制，讓城規會按個別情況，考慮略為放寬總樓面面積限制的申請，包括發展商在提交發展藍圖時，可能提出增闢政府、機構或社區設施的建議。因此，無須修訂《說明書》。</p> |                   |

#### 4.3.5 「政府、機構或社區(2)」地帶

| 主要理由／建議                                                                                                                            | 進一步申述      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I. 應減少規劃作興建區域法院之用的「政府、機構或社區(2)」用地的面積，從而善用土地，並與「商業(2)」地帶更妥善地融合。應在該用地提供更多政府、機構或社區設施。                                                 | <b>F 1</b> |
| II. 應進一步修訂《說明書》，規定「政府、機構或社區(2)」用地內的園景及休憩用地的設計須與「商業(2)」地帶的園景互相融合協調。                                                                 | <b>F 1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                          |            |
| 該「政府、機構或社區(2)」用地並非建議修訂的內容。關於該「政府、機構或社區(2)」地帶的面積和用途，以及該地帶與「商業(2)」地帶的融合，城規會已在 2020 年 6 月 19 日的會議上進行充分商議。城規會已決定該「政府、機構或社區(2)」地帶的面積合適。 |            |

#### 5. 諮詢政府部門

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第 4 段及附件 IV：

- (a) 古物古蹟辦事處
- (b) 運輸署市區分區辦事處助理署長／交通工程(港島)
- (c) 建築署總工程策劃經理 103
- (d) 政務司司長辦公室
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
- (f) 地政總署港島西及南區地政處
- (g) 司法機構
- (h) 發展局局長

## 6. 規劃署的意見

6.1 備悉 **F1** 表示支持的意見。

6.2 根據上文第 4 段的評估，規劃署不支持 **F1** 的餘下意見及 **F2**，並認為應根據擬議的修訂而修訂該分區計劃大綱草圖：

- (a) 進一步申述用地的發展組合將視乎日後發展商的詳細設計而定，只要擬議用途符合「商業(2)」地帶的規定便可。日後發展商會必須根據條例第 16 條向城規會提交發展藍圖。城規會會根據條例的規定處理有關發展藍圖，包括公布發展藍圖供公眾查閱(**F2**)。現時已有條文訂明發展商可申請略為放寬總樓面面積限制，以在進一步申述用地內增設政府、機構或社區設施(**F1** 及 **F2**)；
- (b) 根據「商業(2)」地帶的《註釋》，日後發展商須在提交的发展藍圖中提交有關進一步申述用地內擬建的高架行人道和道路的資料，說明用地內的通道網絡。新建的通道應否加設園景上蓋，將視乎日後發展商的詳細設計而定，不宜在分區計劃大綱圖的《說明書》中載列該設計要求(**F1**)；以及
- (c) 運輸署已接納這改劃建議的交通檢討。規定必須提交發展藍圖的目的，是為了讓城規會審議進一步申述用地(包括用地內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地)的設計及布局，而不是為了再次確定該項發展從交通角度而言是否可行。因此，不支持在「商業(2)」地帶的《註釋》中加入須提交交通檢討的規定(**F1**)。

## 7. 請求作出決定

7.1 請城規會審議進一步申述時，亦考慮在聆聽會議上提出的論點，然後決定是否按聆聽會議上再作更改的擬議修訂，修訂該分區計劃大綱草圖。

- 7.2 請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 8. 下一步工作

- 8.1 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該分區計劃大綱草圖，該等修訂會成為《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的一部分。根據條例第 6H 條，分區計劃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 條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。
- 8.2 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。
- 8.3 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 9. 附件

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| 圖 FH-1        | 進一步申述用地的位置圖                                                 |
| 圖 FH-2        | 進一步申述用地的平面圖                                                 |
| 圖 H-3         | 進一步申述用地的航攝照片                                                |
| 圖 H-4 a 及 4 b | 進一步申述用地的實地照片                                                |
| 圖 FH-5        | 三級歷史擋土石牆(藏有排水渠)位置圖                                          |
| 附件 I          | 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》<br>(縮印本)                            |
| 附件 II         | 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的<br>擬議修訂項目附表、修訂圖則及對《說明書》<br>所作的擬議修訂 |
| 附件 III        | 進一步申述人的名單                                                   |
| 附件 IV         | 有效的進一步申述及規劃署回應的摘要                                           |

規劃署

2020 年 9 月