

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10876 號

供城市規劃委員會於 2023 年 1 月 20 日考慮

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》

考慮申述編號 TPB/R/S/H5/30-R1 及 R2
和意見編號 TPB/R/S/H5/30-C1 至 C6

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》

考慮申述編號 TPB/R/S/H5/30-R1 及 R2
和意見編號 TPB/R/S/H5/30-C1 至 C6

申述事項 (修訂項目)(圖 H-1)	申述人	提意見人
<u>項目 A1：</u> 把一幅位於山坡臺 1、1A、2 和 3 號、捷船街 1 至 5 號、船街 53 和 55 號及毗連船街的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶、「住宅（丙類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 A2：</u> 把毗連嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B：</u> 把市區重建局（市建局）茂蘿街／巴路士街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA1/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 C：</u> 把市建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA2/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「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，並訂明建築物高度限制。	總數：2 <u>反對項目 A1</u> R1：Kennedy Road Protection Group <u>支持項目 E2 但反對項目 A1、A2 及 F，並就項目 B、C、D1 至 D4 及 E1 提出意見，以及就分區計劃大綱圖提出一般意見</u> R2：個別人士	總數：6 <u>支持項目 A1 並就 R1 及 R2 作出回應</u> C1：Yuba Company Limited <u>就項目 A1 提出意見</u> C2(亦為 R2)：個別人士 <u>支持 R1 及 R2(4)</u> C3 至 C6：個別人士

申述事項 (修訂項目)(圖 H-1)	申述人	提意見人
項目 D1： 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的兩幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 D2： 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的一幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）7」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 D3： 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍忻怡閣邊界的四塊狹長的土地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 D4： 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的一段灣仔道納入大綱圖內，並顯示為「道路」。 項目 E1： 把位於土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC2/2 範圍的兩幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）8」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 E2： 把位於土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC2/2 範圍廈門街的一塊土		

申述事項 (修訂項目)(圖 H-1)	申述人	提意見人
地納入大綱圖內，並劃為「休憩用地」地帶。 <u>項目 F：</u> 把土地發展公司莊士敦道發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC3/2 範圍的用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。		

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H5_30.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 2022 年 6 月 17 日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份申述。2022 年 9 月 2 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在法定公布期屆滿後，城規會收到 6 份意見。
- 1.3 2022 年 11 月 18 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組一併考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。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

項目 A1 及 A2—落實城規會轄下都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就第 12A 條申請(編號 Y/H5/5)所作的決定並理順土地用途地帶界線

2.1 2019 年 12 月 13 日，小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/H5/5。為落實有關決定，城規會已把南固臺用地(包括灣仔山坡臺 1、1A、2 及 3 號、船街 53 號及 55 號、捷船街 1 至 5 號和毗連政府土地)改劃為「綜合發展區」地帶(項目 A1)，並在分區計劃大綱圖上訂明適當的發展限制和要求，以便進行一項包括商住用途的發展項目，同時原址保存南固臺(圖 H-2a)¹。根據分區計劃大綱圖上所涉「綜合發展區」地帶的《註釋》，如在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並呈交城規會核准。

2.2 為理順土地用途地帶界線的走線，毗連現時嘉諾撒聖方濟各學校的一塊斜坡已改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 A2)，而分區計劃大綱圖亦已訂明適當的發展限制(圖 H-2a)。

項目 B 至 F—在分區計劃大綱圖上反映已落成的發展項目

2.3 當局把 6 個已落成的發展項目改劃為合適的土地用途地帶，並訂明適當的發展限制，以反映發展落成後的情況。該 6 個發展項目包括 4 個先前歸入 3 份土地發展公司的發展計劃圖，分別名為尚翹峰、壹環、囍匯和嘉薈軒的住宅暨商業及／或政府、機構及社區發展項目，以及 2 個先前歸入市建局的發展計劃圖，分別名為茂蘿街 7 號和藍屋建築羣的發展項目，包括休憩用地及保留歷史建築物作文化、商業及／或社區用途。(圖 H-3a 及 H-4a)。

¹ 2022 年 7 月 7 日，城規會收到一宗第 16 條申請(編號 A/H5/418)，擬議在項目 A1 用地和內地段第 9048 號進行綜合發展(由第 12A 條申請編號 Y/H5/5 的同一申請人提交)。由於申請用地有部分地方(即項目 A1 所涉土地)涉及反對的申述，小組委員會於 2022 年 10 月 14 日決定延期審議這宗申請，直至行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱圖及相關的反對申述作出決定。

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》(附件 II)

- 2.4 分區計劃大綱圖的《註釋》已因應上述修訂項目作出相應修訂。當局亦藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》加入其他技術修訂，以反映《法定圖則註釋總表》的最新修訂。

修訂分區計劃大綱圖

- 2.5 2022 年 5 月 20 日，小組委員會同意上述對《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》作出的修訂適宜根據條例第 5 條展示。相關的小組委員會文件第 5/22 號載於城規會網頁²，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議記錄摘錄則載於附件 IV。該灣仔分區計劃大綱草圖其後於 2022 年 6 月 17 日刊憲。

3. 地區諮詢

- 3.1 城規會在處理項目 A1 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據條例的條文公布該宗申請，以供公眾查閱。小組委員會於 2019 年 12 月 13 日一併對該宗申請及收到的公眾意見作出考慮。
- 3.2 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局已於 2022 年 6 月把諮詢文件送交灣仔區議會屬下發展、規劃及交通委員會的委員傳閱，邀請議員於分區計劃大綱草圖的展示期內向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。城規會並無收到灣仔區議員提出任何申述或意見。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-5)

項目 A1 的申述用地

- 4.1.1 把項目 A1 的申述用地(約 2 404 平方米)劃為「綜合發展區」地帶，旨在供發展擬議住宅暨保育項目(圖

² 都會規劃小組委員會文件第 5/22 號及附件載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Agenda/695_mpc_agenda.html。

H-1 及 H-2a 至 H2e)。該用地位於地勢傾斜的地台上，高度介乎主水平基準上 20 至 34 米。該用地目前空置且植物茂生，部分範圍建有兩幢空置建築物，分別為南固臺(一級歷史建築)和前聖璐琦書院。該用地以東在船街的另一面是興建中的擬議酒店及商業發展項目(即合和中心二期)。用地的北面及西北面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，而大廈的較低層則用作若干商業用途。該用地附近有一些政府、機構及社區用途和休憩用地，包括位於其西南面的嘉諾撒聖方濟各書院和嘉諾撒聖方濟各學校、東北面的洪聖古廟、東北面的船街公園(興建中)，以及西北面較遠處的光明街兒童遊樂場。

- 4.1.2 根據已獲同意的第 12A 條申請中的初步發展方案，擬議發展包括一幢 21 層高的住宅樓宇(主水平基準上 90.25 米)，當中 17 層作住宅用途，3 層為平台，以及 1 層設於平台頂層的休憩空間／有蓋園景區。其最高地積比率為 5 倍(不包括歷史建築物南固臺的總樓面面積)。南固臺用地沒有車輛通道連接。根據初步發展方案，該處不會闢設停車位和上落客貨設施等內部交通設施。南固臺會被修復、保育及管理，而政府無需支付任何費用。南固臺發展項目會提供合共約 2 100 平方米的公眾休憩空間(不包括佔地約 192 平方米的南固臺)。擬議發展的初步發展方案載於繪圖 **H-1 至 H-5**。

項目 A2 的申述用地

- 4.1.3 項目 A2 的申述用地(約 147 平方米)是毗連現時嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長斜坡，將之劃為「政府、機構或社區」地帶，旨在理順土地用途地帶界線的走線(圖 **H-1 及 H-2a 至 H2c**)。

項目 B、C、D1 至 D4、E1、E2 及 F 的申述用地

- 4.1.4 項目 B、C、D1 至 D4、E1、E2 及 F 涉及把先前涵蓋於土地發展公司／市建局 5 幅發展計劃圖的範圍納入分區計劃大綱圖，以反映現時已落成的發展(圖 **H-1 及 H3a 至 H4j**)。有關範圍已改劃為合適的用途地帶，以

反映這些地方落成後的情況，並訂明適當的發展限制。有關用地包括下列現有發展：

- (a) 項目 B 的申述用地(約 780 平方米)(劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶)為一項活化項目，名為茂蘿街 7 號；
- (b) 項目 C 的申述用地(約 901 平方米)(劃為「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)為一項活化項目，名為藍屋建築群(包括藍屋、黃屋和橙屋)；
- (c) 項目 D1 的申述用地(約 2 953 平方米)(劃為「住宅(甲類)」地帶)為兩項附連商業和政府、機構及社區用途的住宅發展項目，分別名為尚翹峰(第一座)和壹環；
- (d) 項目 D2 的申述用地(約 4 033 平方米)(劃為「住宅(甲類)7」地帶)為一項附連商業和政府、機構及社區用途的住宅發展項目，名為尚翹峰(第二及第三座)；
- (e) 項目 D3 的申述用地(約 132 平方米)(劃為「住宅(甲類)」地帶)為忻怡閣，屬住宅發展項目的一部分；
- (f) 項目 D4 的申述用地(約 1 599 平方米)(顯示為「道路」的地方)涵蓋部分灣仔道；
- (g) 項目 E1 的申述用地(約 8 615 平方米)(劃為「住宅(甲類)8」地帶)為一項附連商業和政府、機構及社區用途的住宅發展項目，名為囍匯；
- (h) 項目 E2 的申述用地(約 287 平方米)(劃為「休憩用地」地帶)為休憩處，名為廈門街休憩處；以及

- (i) 項目 F 的申述用地(約 2 097 平方米)(劃為「住宅(甲類)」地帶)為一項附連商業用途的住宅發展項目，名為嘉薈軒。

4.1.5 以上的申述用地位於軒尼詩道以南主要為住宅發展項目，低層作若干商業用途。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向載述如下：

- (a) 項目 A1 的「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並原址保存歷史建築物南固臺。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- (b) 項目 A2 的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。
- (c) 「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶的規劃意向，主要是把面向茂蘿街的歷史建築物原址保存，並活化再利用作文化及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (d) 項目 C 的「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」地帶的規劃意向，主要是保存位於石水渠街 72、72A、74 及 74A 號和慶雲街 2、4、6 及 8 號的歷史建築物作文化、社區及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

- (e) 分別涉及項目 D1、D3 及 F、項目 D2 和項目 E1 的「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)8」地帶的規劃意向，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。
- (f) 項目 E2 的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會收到兩份申述。**R1** 表示反對項目 A1，而 **R2** 表示反對項目 A1、A2 及 F，但支持項目 E2，並就項目 B、C、D1 至 D4 及 E1 提供意見，及就分區計劃大綱圖提出一般意見。
- 5.1.2 申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 E2

主要支持理由／意見	申述：
支持項目 E2 把先前屬於土地發展公司發展計劃圖範圍內一塊位於廈門街的土地納入分區計劃大綱圖內，以反映該用地發展落成後的情況(即廈門街休憩處)，理由是廈門街休憩處一直由市建局使用，應歸還給公眾。	R2
回應	
備悉上文表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A1

主要理由／意見	申述
暢達性	
(1) 項目 A1 用地難以前往，因為沒有車輛通道和緊急車輛通道連接。	R1 及 R2
(2) 通往項目 A1 用地的行人通道既不安全，亦不方便。通往項目 A1 用地沒有設置無障礙通道。	R1 及 R2
(3) 擬議住宅及商業發展項目沒有提供上落客貨設施。	R2
(4) 垃圾收集會阻塞原已狹窄的行人通道，並會對皇后大道東的交通造成影響。	R2
回應	
(a) 關於(1)、(2)及(3)： 項目 A 旨在落實已獲小組委員會同意的第 12A 條申請，即把有關地點由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。根據分區計劃大綱圖有關該「綜合發展區」地帶的《註釋》，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。該總綱發展藍圖必須包括停車設施的資料，以及一份交通影響評估，說明擬議發展可能造成的交通問題，並須建議紓緩措施。申請人將進一步檢討及回應有關設停車場、上落客貨設施及緊急車輛通道的事宜，並以總綱發展藍圖的形式說明擬議行人及交通安排，供城規會及所有相關政府部門考慮。 申請人在第 12A 條申請中表示，由於皇后大道東與堅	

尼地道的水平相差甚遠，因此難以闢設任何車輛通道（包括緊急車輛通道）。日後的居民或訪客須由皇后大道東經過適安街／聖佛蘭士街的行人網絡及位於船街的公眾休憩用地前往該處。運輸署署長原則上不反對改劃建議，包括對於申請人不會在發展項目提供內部運輸設施一事。運輸署署長亦同意，由於地盤限制，有關改劃建議所產生的新增泊車及上落客貨需求可由鄰近設施包括合和中心、胡忠大廈、利東街及合和中心二期（興建中）的泊車位及上落客貨設施處理。

申請人在第 12A 條申請階段已建議闢設公共升降機，以作為連接堅尼地道與皇后大道東的行人通道及無障礙通道，亦建議闢設一條橫跨船街的行人天橋，以連接其中一部通往合和中心二期發展項目公園的公共升降機。前往項目 A1 用地的行人流通情況載於圖 H-5。

申請人在提交總綱發展藍圖階段所建議的擬議行人及交通安排（包括無障礙通道及行人通道）須符合相關安全規例／指引（包括《建築物（規劃）規例》）的規定。

(b) 關於(4)：

根據已獲同意的第 12A 條申請，擬議綜合發展項目的管理員會於深夜／清晨時間收集住宅單位及店鋪的垃圾，並以手推車把垃圾運送至位於星街的垃圾收集站，做法與周邊住宅發展項目（秀華坊及已清拆的妙鏡台）的垃圾收集情況相似。

主要理由／意見	申述
文物保育及社會利益	
(5) 第 12A 條申請中沒有保證南固臺會以非牟利形式營運，以造福社羣。因此，改劃土地用途未能保護文物及保障社會的利益。	R2
回應	
(c) 根據分區計劃大綱圖有關該「綜合發展區」地帶的《註釋》，該地帶的規劃意向，是須原址保存歷史建築物（即南固臺）。南固臺的運作模式及詳細用途會作進一步	

討論，並會在總綱發展藍圖中加以闡釋，以供城規會考慮。申請人應在總綱發展藍圖中說明有關的歷史建築物會原址保存作活化再利用。

發展局轄下的文物保育專員辦事處文物保育專員支持申請人擬原址保存屬私人擁有的南固臺的意向，並認為有關建議與南固臺的文物價值相符。申請人會在提交總綱發展藍圖的階段擬備保育建議方案，以便妥善管理南固臺在進行改建工程時出現的實體及視覺變化，以符合發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的要求。

主要理由／意見	申述
公眾休憩用地的供應	
(6) 大部分的公眾休憩用地均屬有蓋的空間，而且需要預約才可進入。	R2
回應	
(d) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「綜合發展區」地帶內須提供面積不少於 2 100 平方米(不包括佔地約 192 平方米的南固臺)的公眾休憩用地。由於申請人須就項目 A1 用地內的擬議發展提交第 16 條申請，因此申請人須在總綱發展藍圖展示擬闢設的公眾休憩用地，並在提交總綱發展藍圖時一併提供擬議休憩用地的詳情，包括開放時間、設計和布局，以及落實時間表等。 根據已獲同意的第 12A 條申請中的初步發展方案，申請人建議在私人發展項目中闢設公眾休憩用地，當中包括面積約為 1 508 平方米的露天休憩用地(不包括佔地約 192 平方米的南固臺)，以及面積約為 592 平方米的有蓋園景區。據申請人所指，公眾休憩用地會於合理時間(每天早上 6 時至晚上 11 時)內開放給市民使用，而市民無需預約便可進入上述佔地 2 100 平方米的公眾休憩用地。	

主要理由／意見	申述
環境事宜	
(7) 垃圾收集會產生臭味，並會對環境造成不	R2

良影響。	
(8) 「綜合發展區」用地的日照及通風會被周邊發展阻擋。	R 2
(9) 家庭傭工喜歡唱歌跳舞，假如她們周末在休憩用地聚會，會被投訴。	R 2
回應	
(e) 關於(7)：	
另請參閱上文第 5.3.1(b)段的回應。	
(f) 關於(8)：	
申請人在已獲同意的第 12 A 條申請所提交的空氣流通評估，闡述了初步發展方案的空氣流通表現，並總結指緊鄰範圍的通風表現及整體行人風環境均略有改善。倘申請人在第 16 條階段提出替代方案，便須提交經修訂的空氣流通評估，以說明替代方案的空氣流通表現。 擬議發展須符合《建築物(規劃)規例》第 30 條的規定，即每個用作居住用途或廚房的房間，須有天然照明與通風。	
(g) 關於(9)：	
公眾休憩用地的使用與管理事宜將由有關方面按照相關指引及規例處理。	

主要理由／意見／建議	申述
其他	
(10) 忽略了包括秀華坊建築物高度限制在內的規劃限制。	R 1 及 R 2
(11) 現時「綜合發展區」地帶訂明的規劃限制忽略及避開了原有的「休憩用地」地帶及「政	R 1

府、機構或社區」地帶的相關規劃限制。	
(12) 小組委員會委員在商議第 12A 條申請時，對休憩用地及政府、機構或社區設施的供應情況所提出的關注尚未得到處理。	R2
回應	
(h) 關於(10)及(11)： 項目 A1 旨在落實一宗已獲小組委員會同意的第 12A 條申請。根據分區計劃大綱圖有關該「綜合發展區」地帶的《註釋》，項目 A1 用地的最高地積比率限為 5 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 91 米。小組委員會在考慮該宗第 12A 條申請時，已考慮周邊地區的發展密度，包括周邊地區劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的發展密度。「綜合發展區」用地的地積比率限為 5 倍(不包括歷史建築物南固臺的總樓面面積)，該地積比率大致上與秀華坊「住宅(丙類)」地帶 5 倍的地積比率限制相若。儘管秀華坊現有建築物高度介乎主水平基準上 20 米至主水平基準上 55 米不等(有兩幢建築物，即海華苑 1 座及海華苑 2 座，其高度約為主水平基準上 90 米)，但有關建築物普遍坐落於較低的平台。擬議住宅發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 91 米，但由於坐落於高度為主水平基準上 34 米的較高平台上，因此當局認為擬議住宅發展與周邊發展(尤其是毗鄰建築物高度為主水平基準上 90 米的嘉諾撒聖方濟各書院)並非不相協調。城規會認為「綜合發展區」用地的擬議地積比率及建築物高度限制與項目 A1 用地的周邊環境兼容。	
(i) 關於(12)： 另請參閱上文第 5.3.1(d)段的回應。有關休憩用地的設計、布局及供應和政府、機構及社區設施(如有)的供應，將有待城規會在總綱發展藍圖的階段作出考慮。	

5.3.2 項目 A2

主要理由／意見	申述
土地用途地帶及土地事宜	
(1) 該斜坡的擁有權有欠清晰。	R2
(2) 若該斜坡上不會搭建構築物，沒有理由把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，應保留作「休憩用地」地帶。	R2
回應	
(a) 項目 A2 所涉的一塊狹長土地位於私人地段內(內地段第 8102 號及其增批部分)，該私人地段涵蓋嘉諾撒聖方濟各學校／書院，並非作休憩用地用途。應改劃該塊狹長土地，以反映其土地狀況和現有用途。	

5.3.3 項目 F

主要理由／意見／建議	申述
文物保育及社區利益	
(1) 應把位於項目 F 所涉用地內的已評級歷史建築(即莊士敦道 60A、62、64 及 66 號及船街 18 號)改劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶，並訂明適當的建築物高度限制。	R2
回應	
(a) 項目 F 的覆蓋範圍正是嘉薈軒的所在位置，該範圍主要作住宅用途。已評級歷史建築屬重建項目(即市建局莊士敦道重建項目)的一部分，並已併入有關住宅發展項目的零售部分內。把項目 F 所涉的整幅用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該發展項目的現有用途，做法恰當。	
(b) 項目 F 用地的土地契約條件已訂明適當的管制，目的是保育已評級歷史建築。根據有關地段的土地契約，改	

動、干擾或拆卸該地段內現有的已評級歷史建築，以及進行任何或會影響已評級歷史建築的工程前，均須事先取得發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)的書面批准。承批人亦應保留、保養及維修該地段內的已評級歷史建築，使其保持良好狀況，而相關費用由承批人自行承擔。

5.4 提出意見的申述

5.4.1 R2 提出觀點或意見，內容載於下文各段。

5.4.2 項目 B、C、D1、D2 及 D4

主要理由／意見	申述
(1) 把先前屬於土地發展公司／市建局發展計劃圖涵蓋的地區納入分區計劃大綱圖內，以反映已落成的發展項目的工作，是城規會的內務管理事務。	R 2
(2) 對前灣仔街市已造成不能逆轉的傷害，無法挽救。	
回應	
(a) 備悉上述觀點。	
(b) 項目 D1 用地內的前灣仔街市為三級歷史建築。該街市具代表性的主要建築元素(包括外牆、簷篷和部分地台)已在發展項目內作原址保存。	

5.4.3 項目 D3

主要理由／意見	申述
(1) 質疑為何項目 D3 就忻怡閣所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)，較項目 D2 就尚翹峰所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 157 米)為低。	R2

回應
(a) 項目 D3 涵蓋忻怡閣現有地段界線內的地方，並不在尚翹峰的地段界線內。該處的土地用途地帶及建築物高度限制應依循忻怡閣的土地用途地帶及建築物高度限制。忻怡閣現時劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 110 米。

5.4.4 項目 E1

主要理由／意見／建議	申述
(1) 該用地倘若重建，當局必須加入一項條款，訂明有關的休憩用地須為真正的休憩用地，不應設於隱蔽的地方。	R2
回應	
(a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(甲類)8」地帶內須提供一幅面積不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地。因此，日後的重建發展必須符合這項法定規定。	

5.4.5 其他

主要理由／意見／建議	申述
(1) 衛蘭軒應改劃為「商業」地帶，以反映該用地的現有用途。	R2
(2) 灣仔規劃區休憩用地及社區設施供應不足的問題尚未獲得處理。合和發展項目內正在施工中的休憩用地是假的休憩用地。	R2
回應	
(a) 關於(5)： 衛蘭軒用地(即軒尼詩道 22 號)並非本分區計劃大綱圖的修訂項目。	
(b) 關於(6)： 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關決策局／部	

門的評估，除了幼兒中心、部分長者及社區照顧服務設施，以及部分復康設施外，灣仔規劃區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付需求(附件 V)。不過，社會福利署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。經修訂的標準反映了相關的長遠目標，而為達致有關長遠目標，長者、幼兒照顧及復康設施的供應會以循序漸進方式作出調整。當局已藉此機會在擬議重建項目內提供適當的社會福利設施。

在落實分區計劃大綱圖的擬議修訂後，雖然灣仔規劃區尚欠 5.22 公頃地區休憩用地及 0.62 公頃鄰舍休憩用地，但灣仔區內的地區休憩用地的供應卻較標準多 21.7 公頃，這有助應付灣仔規劃區休憩用地短缺的問題(附件 V)。為幫助紓緩灣仔規劃區內休憩用地不足的問題，當灣仔規劃區內有重建項目時，當局會把握機會提供更多休憩用地。

根據已獲在有附帶條件的情況下批准的規劃申請編號 A/H5/408 (合和中心二期項目(擬議酒店及商業發展))，其規劃許可附帶條件包括在區內設計並建造一個面積不少於 2 030 平方米的公眾公園(該公園將會交還政府，並由康樂及文化事務署負責管理)；以及設計並建造一個位於擬議發展內而面積不少於 3 930 平方米的私人公園(該公園將由發展商負責管理)，而該公園須於合理時間內開放予公眾。

此外，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「綜合發展區」地帶內須提供最少 2 100 平方米(不包括佔地約 192 平方米的南固臺)的公眾休憩用地(項目 A1)。

6. 就申述提出的意見

6.1. 城規會收到 6 份由 Yuba Company Limited(C1³)及 5 名個別人士(C2⁴至 C6)就申述提交的意見。

³ 提意見人 C1 是項目 A1 所涉私人地段的擁有人，亦是第 12A 條申請編號 Y/H5/5 的申請人。

- 6.2. C1 支持項目 A1，並就 R1 及 R2 提出的意見作出回應，內容涵蓋多個範疇，包括項目 A1 的擬議住宅暨保育項目是否切實可行、其兼容程度以及技術可行程度等。表示支持的理由撮錄於下表：

主要理由	意見
(1) R1 及 R2 就特定方案提出的意見涉及已提交的第 16 條規劃申請(編號 A/H5/418)，不應在申述階段予以考慮。 (2) 由於用地獨有的特質及特殊的限制，故劃設「綜合發展區」地帶的做法恰當，而且完全符合城規會規劃指引編號 17A「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」所載劃設「綜合發展區」地帶的目的。劃設「綜合發展區」地帶，可確保能夠在第 16 條階段全面考慮規劃和技術事宜，包括整合設計、保留地區特色及避免對視覺、通風和交通造成不良影響。 (3) 提意見人 C1 是合和中心、合和中心二期及灣仔南其他主要用地的擁有人／發展商，基於其特殊身分，C1 有能力把「綜合發展區」地帶內日後的發展項目與該區的城市結構相結合，發揮協同效應，相得益彰。 (4) 政府沒有計劃收回項目 A1 用地作「休憩用地」用途。 (5) 原有的「休憩用地」地帶(i)未能反映建築權利；(ii)未能為私人機構提供誘因落實休憩用地；以及(iii)未能鼓勵私人機構推展可支援南固臺長遠保育的用途。 (6) 只有進入南固臺內部才需要預約，而花園	C1

⁴ 提意見人 C2 亦是申述人 R2。

會在合理時段內向公眾開放。 (7) 「政府、機構或社區」地帶僅佔項目 A1 用地總面積約 2%(約 55 平方米)。「政府、機構或社區」地帶的受影響範圍不得轉讓，而且要在其上進行建設亦不切實際，因此改劃不會對現有或已規劃的政府、機構及社區設施造成影響。 (8) 合和一直積極改善附近社區(例如合和中心二期及皇后大道東 153 至 167 號的發展項目)的行人環境及連接性。儘管項目 A1 用地欠缺車輛通道及緊急車輛通道，但此問題仍可透過擬議接駁通道改善工程及特定的消防工程方法予以解決。 (9) 南固臺入口大閘將予保留，但其位置會稍向東北面遷移，以配合通往南固臺的新建樓梯的梯台位置。	
回應	
備悉 C1 對反對申述(R1 及 R2)作出的回應，以及其表示支持的意見。	

6.3. C2 重申其意見，所持理由一如上文第 5.3 段所載，另請參閱相關的回應。C2 亦就南固臺的歷史價值提出了意見和看法。關於對南固臺以花崗石砌建的柱基及擋土牆的關注，有關的柱基及擋土牆非坐落於評級界線範圍內，亦不是待古物諮詢委員會進行評級的新項目。然而，鑑於該些部分極為接近南固臺，並與南固臺周邊的氛圍關係密切，為保育南固臺，古蹟辦建議在提交總綱發展藍圖的階段，把這些元素納入保育建議方案。

6.4. C3 至 C6 同意 R1 至 R2，反對項目 A1、A2 及 F，理由是城規會應考慮有關申請人提出擬議發展會破壞天然環境及公共休憩空間的反對意見和看法，並須顧及尚未得到解決的交通事宜。請參閱第 5.3 段的回應。

7. 諮詢政府部門

7.1. 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局文物保育專員辦事處文物保育專員；
- (b) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (c) 地政總署港島東地政專員；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 環保署署長；以及
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築。

7.2. 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述和意見均沒有意見：

- (a) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (b) 食物環境衛生署署長；
- (c) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (d) 路政署總工程師／港島；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 社會福利署署長；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (j) 消防處處長；
- (k) 警務處處長；以及
- (l) 民政事務總署灣仔民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1. 規劃署備悉 R2(部分)表示支持的意見及 R2(部分)所提供的意見。

8.2. 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R1 及 R2(部分)，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1

- (a) 第 12A 條申請中所載的相關技術評估已確認有關發展對發展密度、交通、休憩用地的供應和文物保育方面不會造成無法克服的影響。把有關用地由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以實施適當的規劃管制，做法恰當(R1 及 R2(部分))。
- (b) 如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備總綱發展藍圖及技術評估報告，以供所有相關的政府部門和城規會考慮(R1 及 R2(部分))。

項目 A2

- (c) 把該塊狹長的斜坡由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，目的是反映涵蓋嘉諾撒聖方濟各學校／書院的私人地段的現有用途，即有關用地並非擬作休憩用地用途(R2(部分))。

項目 F

- (d) 把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶，目的是反映現有的住宅發展附連商業用途。當局已透過契約施加適當的管制，以確保有關用地內的已獲評級建築物會獲妥善保養及維修，使之保持良好狀況(R2(部分))。

9. 請求作出決定

- 9.1. 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2. 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。

10. 附件

附件 I	《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》(縮圖)
附件 II	《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》的修訂項目附表
附件 III	有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2022 年 5 月 20 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	灣仔規劃區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

繪圖 H-1 至 H5 項目 A1 所涉擬議發展的初步發展方案

圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a	項目 A1 及 A2 所涉申述用地的平面圖
圖 H-2b	項目 A1 及 A2 所涉申述用地的航攝照片
圖 H-2c 至 2e	項目 A1 及 A2 所涉申述用地的實地照片
圖 H-3a	項目 B 所涉申述用地的平面圖
圖 H-3b	項目 B 所涉申述用地的航攝照片
圖 H-3c	項目 B 所涉申述用地的實地照片
圖 H-4a	項目 C、D1 至 D4、E1 和 E2 及 F 所涉申述用地的平面圖
圖 H-4b	項目 C、D1 至 D4、E1 和 E2 及 F 所涉申述用地的航攝照片
圖 H-4c 至 4j	項目 C、D1 至 D4、E1 和 E2 及 F 所涉申述用地的實地照片
圖 H-5	顯示前往項目 A1 所涉申述用地的行人流動情況的圖則

規劃署

2023 年 1 月

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A1 項 - 把一幅位於山坡臺 1、1A、2 和 3 號、捷船街 1 至 5 號、船街 53 和 55 號及毗連船街的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶、「住宅（丙類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 - 把毗連嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 - 把市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA1/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 - 把市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA2/2 的範圍納入大綱圖內，並劃為「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，並訂明建築物高度限制。
- D1 項 - 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的兩幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D2 項 - 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的一幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）7」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D3 項 - 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍忻怡閣邊界的四塊狹長的土地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。
- D4 項 - 把位於土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍的一段灣仔道納入大綱圖內，並顯示為「道路」。
- E1 項 - 把位於土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC2/2 範圍的兩幅用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）8」地帶，並訂明建築物高度限制。

- E2 項 - 把位於土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC2/2 範圍廈門街的一塊土地納入大綱圖內，並劃為「休憩用地」地帶。
- F 項 - 把土地發展公司莊士敦道發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC3/2 範圍的用地納入大綱圖內，並劃為「住宅（甲類）」地帶，並訂明建築物高度限制。

由於有關香港鐵路沙田至中環線（現稱東鐵綫過海段）的建築工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》（第 519 章）批准該項工程的註明。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「綜合發展區」地帶的《註釋》。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶的《註釋》。
- (c) 加入新的「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」地帶的《註釋》。
- (d) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的，以在第一欄用途內加入「政府垃圾收集站（只限設於指定為「住宅（甲類）7」及「住宅（甲類）8」的土地範圍內）」。
- (e) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅（甲類）8」支區及其有關的發展限制條款。
- (f) 把「住宅（甲類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業（未另在列明者）」。
- (g) 刪除「住宅（乙類）」地帶、「住宅（戊類）」地帶及「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的第二欄用途內的「街市」。
- (h) 刪除「其他指定用途」註明「住宅附連商業、政府合署及社區設施」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶附表 I 及附表 III 的第一欄用途內的「街市」。

城市規劃委員會

2022 年 6 月 17 日

有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/30》的
申述人名單

申述編號 TPB/R/S/H5/30	申述人名稱
R1	Roger Emmerton for Kennedy Road Protection Group
R2	Mary Mulvihill

有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/30》的
提意見人名單

意見編號 TPB/R/S/H5/30	提意見人名稱
C1	Yuba Company Limited
C2	Mary Mulvihill
C3	Melanie Moore
C4	John Douglas Moore
C5	Wilhelmina Evelyn Moore
C6	Genevieve James Moore

前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上述附帶條件(c)項提交的最新排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

港島區

[港島規劃專員周文康先生及高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》

(都會規劃小組委員會文件第 5/22 號)

32. 秘書報告，部分修訂項目涉及把市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖中兩個已落成的發展項目納入上述分區計劃大綱圖內。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------|---|
| 鍾文傑先生(主席)
以規劃署署長身分 | — 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 馮英偉先生
(副主席) | — 為市區更新基金董事會前董事； |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會委員，該協會現正與市建局商討房屋發展事宜； |
| 羅淑君女士 | — 為市區更新基金董事會前董事；其配偶於灣仔律敦治醫院擔任名譽職銜； |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司現時是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馬錦華先生 | — 為市建局轄下的土地、安置及補償委員會委員；以及 |
| 呂守信先生 | — 為市建局前僱員。 |

33. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會採用的辦事程序與方法，由於分區計劃大綱圖上關乎上述市建局用地的建議修訂是由規劃署提出，委員涉及市建局的利益只須記錄在案，而他們可留在席上。由於羅淑君女士所涉利益(即配偶擔任名譽職銜)間接，小組委員會同意她可留在席上。

34. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A1 及 A2—把南固臺用地(約 2 404 平方米)由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並把最高地積比率訂為 5 倍，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 91 米，以及提供不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地，以作擬議住宅暨保育發展；以及把毗連現有的嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長的土地(約 147 平方米)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把最高建築物高度訂為 8 層，以理順土地用途地帶的界線；
- (b) 修訂項目 B—把市建局茂蘿街／巴路士街發展計劃圖編號 S/H5/URA1/2 的已落成發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 28 米，以及提供不少於 300 平方米的公眾休憩用地；
- (c) 修訂項目 C—把市建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖編號 S/H5/URA2/2 的已落成發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「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，而最高建築物高度則訂為 4 層，以及提供不少於 220 平方米的公眾休憩用地；
- (d) 修訂項目 D1 至 D4—把土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃圖編號 S/H5/LDC1/2 的兩個住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內；以及把涵蓋尚翹峰第一座及壹環(包括現有的日間幼兒園、食肆和商店及服務行業)的範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 157 米；把涵蓋尚翹峰第二座及第三座(包括現有的街市、垃圾收集站、公廁、食肆和商店及服務行業)的範圍劃為「住宅(甲類)7」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 157 米；把部分涵蓋現有住宅發展項目忻怡閣的範圍劃為「住

宅(甲類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米；以及把灣仔道的部分範圍劃為「道路」，以反映現有的道路走線；

(e) 修訂項目 E1 及 E2—把土地發展公司利東街與麥加利歌街發展計劃圖編號 S/H5/LDC2/2 的住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把涵蓋囃匯第一、二及三座(包括現有的公廁、公眾休憩用地、食肆和商店及服務行業)及囃匯第五座(包括現有的安老院舍暨社區支援服務中心、垃圾收集站、食肆和商店及服務行業)的兩幅相連用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，並把最高建築物高度分別訂為主水平基準上 161 米及主水平基準上 105 米，以及提供不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地；以及把涵蓋廈門街休憩處的範圍劃為「休憩用地」地帶，以反映現時發展完成後的情況；以及

(f) 修訂項目 F—把土地發展公司莊士敦道發展計劃圖編號 S/H5/LDC3/2 的住宅暨商業及／或政府、機構或社區發展項目納入分區計劃大綱圖內，並把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度則訂為主水平基準上 160 米。

35. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及提出意見。

36. 一名委員問及修訂項目 A1 所提供的公眾休憩用地，港島規劃專員周文康先生回應時澄清說，南固臺用地會提供合共約 2 100 平方米的公眾休憩用地。

37. 主席表示，修訂項目旨在落實一宗已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/H5/5)，以在南固臺用地進行擬議住宅暨保育項目；以及把土地發展公司／市建局的發展計劃圖中已落成的發展項目納入分區計劃大綱圖並劃為適當的土地用途地帶。委員再無提問，並認為分區計劃大綱圖的建議修訂可以接受。

38. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意附件 II 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/29A》(展示時會重新編號為 S/H5/30)所載對《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》作出的建議修訂，以及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採用附件 IV 所載《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/29A》(展示時會重新編號為 S/H5/30)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

39. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/182 擬在劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶的香港黃泥涌加路連山道 88 號(內地段第 9041 號(部分))闢設康體文娛場所(電競館)及附屬食肆和經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/182 號)

40. 秘書報告，申請地點位於黃泥涌。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 (主席)	— 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位；以及
---------------	----------------------

羅淑君女士	— 與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位。
-------	--------------------

41. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於鍾文傑先生(主席)與配偶共同擁有的物業和羅淑君女士與配偶

灣仔規劃區—S/H5/30 的
主要政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 [#]	6.13 公頃	0.91 公頃	0.91 公頃	-5.22 公頃
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 [#]	6.13 公頃	4.68 公頃	5.51 公頃	-0.62 公頃
體育中心	每 50,000 至 65,000 人設 1 個 [#] (按地區估算)	0	1	1	1
運動場/ 運動場館	每 200,000 至 250,000 人設 1 個 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
游泳池 - 標準池	每 287,000 人設 1 個場館 [#] (按地區估算)	0	1	1	1
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設 1 間 (按區域估算)	0	0	0	0
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設 1 間 (按地區估算)	0	0	0	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660,000 人設 1 間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	1	1	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
圖書館	每 200,000 人 1 間 分區圖書館 [#] (按地區估算)	0	1	1	1
幼稚園／ 幼兒園	每 1,000 名 3 至 6 歲幼童設 34 個課室 [#]	17 個課室	28 個課室	28 個課室	11 個課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設 1 個全日 制課室 [#] (由教育局按地區/ 學校網估算)	69 個課室	102 個 課室	102 個 課室	33 個課室
中學	每 40 名 12 至 17 歲 青少年設 1 個全日 制課室 [#] (由教育局按全港估 算)	76 個課室	108 個 課室	108 個 課室	32 個課室
醫院	每 1,000 人設 5.5 張病床 (由醫院管理局按區 域/聯網估算)	432 張 病床	653 張 病床	653 張 病床	221 張 病床
診所/健康中心	每 100,000 人設 1 間 (按地區估算)	0	2	2	2
幼兒中心	每 25,000 人設 100 個資助服務名額 [#] (由社會福利署按社	245 個 名額	119 個 名額	119 個 名額	-126 個 名額* (由社會福 利署按較大

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
	區估算)				的範圍估算下的長遠目標*)
綜合青少年服務中心	每 12,000 名 6 至 24 歲的人士設 1 間# (由社會福利署按社區估算)	0	1	1	1
綜合家庭服務中心	每 100,000 至 150,000 人設 1 間# (由社會福利署按服務範圍估算)	0	1	1	1
長者地區中心	每 個 人 口 約 170,000 人 或 以 上 的 新 發 展 區 設 1 間# (由社會福利署估算)	不適用	2	2	不適用
長者鄰舍中心	每 個 人 口 為 15,000 至 20,000 人 的 新 建 和 重 建 的 住 宅 區 (包 括 公 營 及 私 營 房 屋) 設 1 間# (由社會福利署估算)	不適用	1	1	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
社區照顧服務設施	每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	360 個名額	226 個名額	226 個名額	-134 個名額* (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標*)
安老院舍	每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位 [#] (由社會福利署按聯網估算)	445 個床位	135 個床位	135 個床位	-310 個床位* (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標*)
學前康復服務	每 1,000 名 0 至 6 歲幼童設 23 個資助名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	26 個名額	286 個名額	286 個名額	260 個名額
日間康復服務	每 10,000 名 15 歲或以上人士設 23 個資助名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	118 個名額	0	0	-118 個名額* (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標*)

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
院舍照顧服務	每 10,000 名 15 歲或以上人士設 36 個資助名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	186 個名額	0	0	-186 個名額* (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標*)
日間社區康復中心	每 420,000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	1	1	1
殘疾人士地區支援中心	每 280,000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	1	1	1
精神健康綜合社區中心	每 310,000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	1	1	1

註：

灣仔規劃區的規劃人口約為 78,690 人(撇除流動人口，區內的規劃人口約為 61,340 人)。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

- * 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍/地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2023 年 1 月