

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11026 號

供城市規劃委員會於 2025 年 11 月 14 日考慮

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》

考慮申述編號 TPB/R/S/H5/32-R1 至 R38

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》
考慮申述編號 TPB/R/S/H5/32-R1 至 R38

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/32-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> <u>項目 A</u> 把位於秀華坊 31 至 36 號及聖佛蘭士街 8 至 12 號的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並指定秀華坊 31 至 36 號為支區(a)和聖佛蘭士街 8 至 12 號為支區(b)，以及用地的東北部作非建築用地 <u>項目 B1</u> 把位於山坡臺 1 號、1A 號、2 號及 3 號、船街 55 號(南固臺)、捷船街 1 至 5 號、船街 53 號、秀華坊 18 號、內地段第 9048 號的一幅用地和毗連政府土地由「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，並訂明建築物高度限制及將此用地北端的地方指定作非建築用地	<u>總數：38</u> <u>支持項目 A(1)</u> R1 ：堅雄有限公司；滿盈發展有限公司及仲堅有限公司 <u>支持項目 B1 及 B2(1)</u> R2 ：Yuba Company Limited <u>支持項目 B1(2)</u> R3 ：嘉諾撒聖方濟各書院 R4 ：個別人士 <u>支持項目 A、B1 及 B2(1)</u> R5 ：個別人士 ¹ <u>反對項目 A(3)</u> R6 ：狄志遠立法會議員辦事處 R7 及 R8 ：個別人士 <u>反對項目 A 及 B1(25)</u> R9 ：無障礙關注平台 ² R10 ：香港復康會 ² R11 ：巧福發展有限公司 R12 ：林健忠曉陽慈善基金會

¹ R5 只表示支持《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》，並未提出任何理由。

² R9 反對項目 A，只略為提及項目 A 申述用地的無障礙公共通道，而 R10 也反對項目 A，但並未提供理由；兩名申述人均對南固臺(即項目 B1 的申述用地)的無障礙交通問題提出負面意見。

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/32-)
項目 B2 把位於船街樓梯的一幅政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶 <u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 刪除「綜合發展區」地帶的《註釋》 (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)9」支區及有關其支區(a)、支區(b)及同時涵蓋支區(a)及(b)作單一發展或重建發展的發展限制及要求 (c) 在「住宅(甲類)9」支區的支區(a)加入在計算地積比率時有關豁免任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施(這些用途和設施必須附屬於支區(a)的發展或重建計劃及與其直接有關)的樓面空間的條文 (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬限制的條款 (e) 加入新的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》及其有關的發展限制及要求	R13：香港天籟敦煌樂團 R14 至 R32、R38：個別人士 <u>反對項目 A、B1 及 B2(5)</u> R33 至 R37：個別人士

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H5/32-)
(f) 修訂「住宅（丙類）」和「住宅（戊類）」地帶《註釋》的備註，以反映最新的《法定圖則註釋總表》	

註：所有申述人的名單載於**附件 III**。申述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。這些申述亦已上載至城規會網頁https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H5_32.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 2025 年 6 月 27 日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》（下稱「該圖」）（**附件 I**）連同《註釋》和《說明書》³ 根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《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 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 38 份有效的申述。2025 年 9 月 26 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A – 把位於秀華坊及聖佛蘭士街的一幅用地改劃作住宅發展連商業用途

³ 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H5_32.html

2.1 為落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在2023年9月22日局部同意一宗第12A條申請(編號Y/H5/7)⁴以作擬議住宅發展連商業用途(包括藝術設施)的決定,位於秀華坊31至36號及聖佛蘭士街8至12號的一幅用地已由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶,並訂明管制及規定如下:

- (a) 在「住宅(甲類)9」地帶內指定兩個支區,旨在避免支區(a)出現零碎、高密度卻沒有車輛通道直達的發展。就僅在支區(a)進行的發展而言,最高地積比率不得超過5倍及最高建築物高度不得超過12層,或不得超過現有建築物的地積比率及高度,兩者中以數目較大者為準⁵。就同時涵蓋支區(a)及(b)的單一發展或重建而言,如設有經由聖佛蘭士街直達的車輛通道,以及面向聖佛蘭士街的內部上落客貨設施,則可容許最高建築物高度為主水平基準上110米,而在地積比率/總樓面面積方面沒有限制。根據分區計劃大綱圖,就僅在支區(b)進行的發展而言,最高建築物高度限制為主水平基準上110米,而在地積比率/總樓面面積方面則沒有限制⁶;
- (b) 在秀華坊指定非建築用地,旨在依照《梯狀街道用地檢討》的建議維持顯示為「道路」的地方的規劃意向,以避免重建後覆蓋秀華坊的台階,從而保留秀華坊現有的氛圍和環境;
- (c) 就同時涵蓋支區(a)及(b)的單一發展或重建而言,須闢設一條闊度不少於4.5米的公共行人通道(設有無障礙設施),連接聖佛蘭士街與秀華坊,以改善聖佛蘭士街與秀華坊之間的行人連接性和暢達度;

⁴ 有關的都會規劃小組委員會文件第Y/H5/7號及其附件載於城規會網頁:

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/727_mpc_agenda.html

⁵ 與「住宅(丙類)」地帶的限制相同。

⁶ 與「住宅(甲類)」地帶的限制相同。

- (d) 就同時涵蓋支區(a)及(b)的單一發展或重建而言，建築物須從面向聖佛蘭士街的地段界線後移至少 10 米，以加強空氣流通和增加景觀開揚度；以及
- (e) 就同時涵蓋支區(a)及(b)的單一發展或重建而言，須設置面向聖佛蘭士街的內部上落客貨設施，以回應運輸署署長在第 12A 條規劃申請階段提出的意見。

項目 B1 – 把位於南固臺的用地和毗連土地改劃土地用途，以作綜合住宅發展，並原址保存歷史建築物南固臺，以便活化再利用作文化及商業設施，以及提供開放予公眾使用的休憩用地

2.2 為落實小組委員會在 2025 年 1 月 10 日局部同意另一宗第 12A 條申請(編號 Y/H5/8⁷)以作住宅發展連商業用途及原址保存南固臺⁸的決定，位於山坡臺 1 號、1A 號、2 號及 3 號、船街 55 號、捷船街 1 至 5 號、船街 53 號、秀華坊 18 號、內地段第 9048 號的一幅用地和毗連政府土地已由「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，主要是作綜合住宅發展，並原址保存歷史建築物南固臺，以便把該建築活化再利用作文化及商業設施，以及提供開放予公眾使用的休憩用地。關於住宅發展連商業用途及活化再利用南固臺，已分別擬備兩份獨立的土地用途表。在建築物主水平基準上 35 米以下的地方(即南固臺前院所在現有地台的最高水平)及歷史建築物南固臺內，商業用途(例如「食肆」、「康體文娛場所」及「商店及服務行業」)屬經常准許的用途。為落實初步發展方案，當局亦訂明其他發展限制及要求如下：

- (a) 有關用地西北部的住宅大樓的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；有關用地東南部南固臺前院的最高建築物高度限為主水平基準上 35 米，以便保留作休

⁷ 小組委員會文件第 Y/H5/8 號及其附件載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/757_mpc_agenda.html

⁸ 根據定義，獲評為一級的歷史建築是具特別重要價值的建築物，在可能情況下應盡一切努力加以保存。評級制度屬行政性質，不會影響已獲評級建築物的業權、使用權、管理權和發展權。有關南固臺的歷史建築評核、位置、範圍及評級情況，可瀏覽 www.aab.gov.hk。

憩用地供公眾使用，並保留從皇后大道東望向南固臺的開揚景觀供公眾欣賞；保留捷船街附近周邊地區的梯狀特色；以及歷史建築物南固臺的最高建築物高度限為兩層，以反映歷史建築物南固臺的現況。為了讓設計具有彈性，在計算有關用地東南部的最高建築物高度時，任何構築物如純粹建造為或擬作行人道及美化環境設施，讓公眾更方便使用休憩用地和更為舒適，以及改善發展項目的整體暢達度和連接性，則可免計算在內；

- (b) 須提供面積不少於 2 800 平方米的休憩用地，開放予公眾使用；
- (c) 須於有關用地北端連接秀華坊地區的地方(即現時的秀華坊 18 號)闢設非建築用地，以尊重秀華坊地區的現有特色，以及闢設一條 24 小時開放的公共行人通道，連接秀華坊地區和捷船街；
- (d) 須從捷船街地面一層的地段界線後移至少 3 米，以改善行人環境；
- (e) 除了把現有歷史建築改建作准許的用途外，任何新發展及／或重建計劃均須採用綜合發展形式。為確保「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內的任何新發展或重建計劃均以綜合形式進行，除非已根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可，否則不得在此地帶內的部分土地進行零碎發展及／或重建；以及
- (f) 如在歷史建築南固臺進行任何拆卸、加建、改動及／或修改(《註釋》說明頁內經常准許的輕微改動及／或修改工程則不在此限)或重建工程，均須向城規會申請許可，以確保原址保存南固臺。

項目 B2 — 改劃位於船街樓梯的一幅政府土地，以興建連接合和商場及合和酒店的高架行人走廊

- 2.3 為落實上文第 2.2 段所述有關小組委員會就第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)所作的決定，項目 B2 用地已由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，以便興建橫跨船街樓梯連接項目 B1 用地與合和商場及合和酒店的擬議高架行人走廊。

修訂分區計劃大綱圖的《註釋》

- 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，當中包括刪除「綜合發展區」地帶的《註釋》；修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(甲類)9」支區連相關的發展限制及要求；加入新的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》連相關的發展限制及要求，以及修訂「住宅(丙類)」和「住宅(戊類)」地帶《註釋》的備註，以配合最新的《法定圖則註釋總表》。

分區計劃大綱草圖

- 2.5 2025 年 6 月 6 日，小組委員會同意就《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》作出的上述修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 5/25 號載於城規會網頁⁹，而小組委員會會議記錄摘錄則載於附件 IV。《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》其後於 2025 年 6 月 27 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

- 3.1 城規會在處理項目 A 有關的第 12A 條申請時，已根據原有條例¹⁰的規定作出公布，以供公眾提出意見。小組委員會於 2023 年 9 月 22 日考慮該宗第 12A 條申請時，已考慮所收到的公眾意見。

⁹ 小組委員會文件第 5/25 號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/766_mpc_agenda.html

¹⁰ 「原有條例」指在緊接 2023 年 9 月 1 日之前有效的《城市規劃條例》。

- 3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，灣仔區議會議員獲告知，公眾人士可就有關的修訂向城規會秘書提交申述。城規會沒有收到由灣仔區議會議員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

- 4.1 申述用地具有以下特色：

項目 A 的申述用地(繪圖 H-1a 至 H-1g)

- 4.1.1 項目 A 的申述用地(項目 A 用地)(約 993 平方米)的西部為緊連聖佛蘭士街的支區(b) (先前劃為「住宅(甲類)」地帶)，現時有 3 棟地下作商業／食肆用途樓高 3 層的住宅樓宇(約為主水平基準上 12 米)，而東部的支區(a)並無車輛交通可達，並位處名為秀華坊的大型台階上(約為主水平基準上 19.5 米)，現時有 1 棟樓高 8 層的住宅樓宇(先前劃為「住宅(丙類)」地帶)和一條行人通行權¹¹ (先前指定作顯示為「道路」的地方)。
- 4.1.2 秀華坊地區是位於皇后大道東以南的大型台階，是自成一角及寧靜的住宅區。聖佛蘭士街兩旁和項目 A 用地的西北面／西面(即日街、月街和星街)是一個以住宅為主的社區，大部分地方新舊住宅樓宇交集，包括低層至高層的住宅，樓宇較低層通常用作一些商業用途。緊鄰項目 A 用地東北面為商業發展項目(即集富中心)，而北面較遠處越過皇后大道東則是高層商業或住宅發展混雜連設於較低層的一些商業用途。秀華坊地區南面較遠處是一級歷史建築南固臺，而東南面越過船街則主要是合和中心、合和商場和合和酒店等高層商業發展。該區公共交通便利，最近的港鐵金鐘站和灣仔站入口分別距離項目 A 用地約 240 米和 470 米。
- 4.1.3 根據第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的初步發展方案(繪圖 H-1a 至 H-1g)，項目 A 用地將發展作一棟樓高 28 層的單幢式大廈，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，樓上 24 層作住宅單位，而樓下 4 層則用作商

¹¹ 秀華坊的通行權是根據分產契所賦予，而該契約為秀華坊地段持有人之間的私人協議，政府並無參與。

業、藝術及其他配套設施。初步發展方案的主要發展參數如下：

用地面積	989.13 平方米
地盤淨面積(不包括聖佛蘭士街兩旁的現有行人路)	953.03 平方米
地積比率	10.18 倍 ⁽ⁱ⁾
— 住用	9.63 倍
— 非住用	0.55 倍
最大總樓面面積	9 704.36 平方米
— 住用	9 182.09 平方米
— 非住用	522.27 平方米
最大上蓋面積	
— 地下至1樓	不多於 50%
— 2樓至27樓	不多於 40%
最高建築物高度(主天台)	不高於主水平基準上 110 米
樓宇幢數	一幢
樓層數目	28 層
— 住宅樓層	24 層
— 平台(包括商店、咖啡室、藝術設施、走火層連平台花園)	4 層
單位數目	216 個
平均單位大小	約 42 平方米
公用私人休憩用地	不少於 562 平方米
電單車泊車位	2 個

備註：

- (i) 此數值是根據地盤淨面積(953.03 平方米)計算所得。由於「住宅(甲類)9」地帶內同時涵蓋支區(a)和(b)的單一發展並無地積比率／總樓面面積限制，而且申請人假設項目 A 用地為丙類地盤，因此所准許的地積比率將按照《建築物(規劃)規例》附表 1 釐定。

項目 B1 及 B2 的申述用地(繪圖 H-2a 至 H-2d)

- 4.1.4 項目 B1 的申述用地(下稱「項目 B1 用地」)(約 3 101 平方米)位於斜坡地形上，由多個建築地台構成，高度由主水平基準上 20 米至主水平基準上 34 米不等，先

前劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方。現時用地大致上空置，而且長有一些植物，部分範圍為已空置的歷史建築南固臺所在之處，該建築物建於 1915 至 1921 年間，並於 2019 年 12 月 18 日獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築。項目 B2 的申述用地(下稱「項目 B2 用地」)(約 21 平方米)位於項目 B1 用地的東南面，在船街樓梯的範圍內，先前劃為「休憩用地」地帶。

4.1.5 項目 B1 用地南面越過堅尼地道有一些中層住宅發展項目，坐落在較高的用地水平(約主水平基準上 80 米)。在東面和東南面越過船街有合和中心、合和商場及合和酒店，而在這些建築物的東面較遠處是高層商業發展項目胡忠大廈，夾雜中層至高層的住宅樓宇。項目 B1 用地附近有多個政府、機構及社區用途和休憩用地，包括嘉諾撒聖方濟各學校和嘉諾撒聖方濟各書院、洪聖古廟、船街花園和光明街兒童遊樂場。

4.1.6 根據第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)的初步發展方案(繪圖 H-2a 至 H-2d)，項目 B1 用地的擬議發展包括(i)24 層作住宅用途，並在平台頂層的一層主要作休憩用地，以及 3 層平台容納附屬康樂設施、機電設施和商店(合共 28 層，建築物高度為主水平基準上 119.56 米)；(ii)原址保存南固臺，於地面一層及一樓闢設食肆和展現該建築物的歷史，並於天台以及保存在位置高度水平相當於現時用地地台平整水平的前院闢設休憩用地；以及(iii)毗連捷船街和秀華坊的地面休憩用地。項目 B2 用地會提供一條高架行人走廊，連接項目 B1 用地與合和商場及合和酒店。初步發展方案的主要發展參數載列如下：

用地面積 ⁽ⁱ⁾ (大約)	3 157.6平方米
發展用地面積(大約) (不包括通往合和商場及合和酒店的 擬議高架行人走廊的面積)	3 140.7 平方米
整體總樓面面積 ⁽ⁱⁱ⁾ (包括南固 臺)(大約)	28 884.9 平方米
— 住用	27 820.3 平方米

— 非住用(包括南固臺) • 綜合住宅及商業發展地面一層的零售用途 • 南固臺： ➢ 食肆 ➢ 功能空間(展現南固臺的歷史) • 其他(樓梯、私人大堂連升降機等)	1 064.6 平方米 536.7 平方米 159.6 平方米 159.6 平方米 208.7 平方米
總地積比率⁽ⁱⁱ⁾(包括南固臺)(大約) — 住用 — 非住用(包括南固臺)	9.197 倍 8.858 倍 0.339 倍⁽ⁱⁱ⁾
上蓋面積(大約) — 平台頂層以上 — 平台(包括南固臺的覆蓋範圍)	37.5% 42.6%
建築物高度(主水平基準上)	主水平基準上 119.56 米
建築物高度(樓層數目)	28 層(包括平台 3 層)
樓宇幢數(不包括南固臺)	1 幢
平均單位面積	約 89.2 平方米
單位數目	約 312 個
已承諾闢設的休憩用地 (包括南固臺的覆蓋範圍和位於捷船街的有蓋行人通道)	不少於 2 800 平方米 ⁽ⁱⁱⁱ⁾

備註：

- (i) 確實的用地面積將視乎在詳細設計階段所列的用地界線而定。
- (ii) 第 12 A 條申請的申請人假設，住宅用途附屬的康樂設施、機電設施、綠化特色、有蓋行人通道及有蓋休憩用地均不計入總樓面面積內。獲豁免計算的總樓面面積將於提交建築圖則階段提交屋宇署審批。申請人亦會在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》向屋宇署提交為保育南固臺而放寬地積比率的申請。根據申請人提供的資料，倘已保存的南固臺的總樓面面積不包括在內，非住用總地積比率為 0.237 倍。
- (iii) 根據第 12 A 條申請的申請人提交的初步發展方案，申請人將提供合共 3 179.9 平方米的休憩用地(包括位於平台頂層的露天休憩用地連南固臺的覆蓋範圍(1 638.6 平方米)和住宅樓層之下的有蓋休憩用地(1 027.7 平方米)，以及位於毗連捷船街地面的露天休憩用地(255.6 平方米)和有蓋行人通道(258 平方米))。不過，申請人亦表示，

這個面積的休憩用地並未完全顧及土力、結構及其他建築規定，而這些規定須在詳細設計階段進行檢討。

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如下：

- (a) 項目 A 的「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途；
- (b) 項目 B1 的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是作綜合住宅發展，並原址保存歷史建築物南固臺，以便活化再利用作文化及商業設施，以及提供開放予公眾使用的休憩用地。在建築物主水平基準上 35 米以下的地方，以及歷史建築物南固臺內，商業用途屬經常准許的用途；以及
- (c) 項目 B2 的「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的規劃意向，主要是作高架行人走廊發展。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 38 份有效的申述。在 5 份表示支持的申述中，一份支持**項目 A**，由堅雄有限公司、滿盈發展有限公司及仲堅有限公司(**R1**)聯合提交；一份申述支持**項目 B1 及 B2**，由 Yuba Company Limited(**R2**)提交。這兩名申述人分別為第 12A 條申請編號 Y/H5/7 和 Y/H5/8 的申請人。此外，有兩份申述支持**項目 B1**，由附近的嘉諾撒聖方濟各書院(**R3**)和一名個別人士(**R4**)提交；另有一份申述由一名個別人士(**R5**)提交，支持所有項目。

5.1.2 在 33 份表示反對的申述中，3 份只反對項目 A，由一名立法會議員(R6)和兩名個別人士(R7 及 R8)提交。此外，有 25 份申述同時反對項目 A 及 B1，其中一份由巧福發展有限公司(R11)提交¹²，另有四份由個別機構(無障礙關注平台(R9)、香港復康會(R10)、林健忠曉陽慈善基金會(R12)和香港天籟敦煌樂團(R13))提交；以及 20 份由個別人士(R14 至 R32、R38)提交，其中 13 份(R17 至 R29)使用標準範本。另外，有 5 名個別人士反對項目 A、B1 及 B2(R33 至 R37)，當中 4 份申述(R34 至 R37)使用標準範本。

5.1.3 申述提出的主要理由、意見及申述人的建議，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 及 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要理由／意見		申述編號
(1)	劃設「住宅(甲類)9」地帶，可以鼓勵項目 A 用地內的 7 個較小地段整合，從而完全達到第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)所提出的全面高效布局，同時亦可避免秀華坊地區出現零碎且高密度的發展。	R 1
(2)	項目 A 用地內擬設的公共無障礙通道可透過連接聖佛蘭士街和秀華坊提升暢達程度，並可在現時沿海華苑二座西面所設有的三條樓梯或狹窄陡斜通	

¹² 巧福發展有限公司(R11)、黑暗中對話(香港)基金有限公司及黃宏泰先生提出了一宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 2260 號)，反對小組委員會局部同意第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的決定。司法覆核申請人曾經在原有條例生效期間就該第 12A 條申請提出意見，主要關注與行人安全和在項目 A 用地闢設無障礙通道有關。該宗司法覆核於 2024 年 8 月 26 至 27 日進行聆訊。高等法院於 2024 年 11 月 6 日頒下判決，駁回這宗司法覆核申請。其後的司法覆核上訴則於 2025 年 7 月 28 日被駁回。

	道以外，提供另一個選項。	
(3)	項目 A 用地內面向聖佛蘭士街的擬議內部上落客貨設施可以減少路旁的上落客活動，也可以減少聖佛蘭士街近進教圍和星街公共停車處的上落客貨活動。	
(4)	擬議在進行範圍覆蓋支區(a)和(b)的重建時從項目 A 用地面向聖佛蘭士街的界線至少 10 米的後移，能加強空氣流通和增加景觀開揚度。	
(5)	就限於項目 A 用地支區(a)的發展劃設非建築用地，地積比率和建築物高度限制均與原本的「住宅(丙類)」地帶相同，這樣已尊重原有的規劃意向和秀華坊的地區特色。	
(6)	項目 A 用地的擬議發展最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與周邊住宅和商業用途的最高建築物高度主水平基準上 120 米相容，亦符合現有社區氛圍，因此不會造成任何負面的視覺影響。	
(7)	改劃項目 A 用地的土地用途地帶可提供更多房屋單位，與政府增加房屋供應的政策一致。	
(8)	第 12A 條申請的申請人所進行的技術評估獲相關政府部門接納，並已證明項目 A 用地的擬議發展預計不會對景觀、空氣流通、交通、排水、排污、環境和土力方面造成無法克服的影響。	

(9)	項目 A 與小組委員會就第 12A 條申請 (編號 Y/H5/7) 所作的決定一致。分區計劃大綱圖的圖則、《註釋》和《說明書》已制訂適當的管制和要求，以處理小組委員會關注的問題。	
回應		
備悉表示支持的意見。		

項目 B1 及 B2

主要理由／意見		申述編號
(1)	「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶可盡量發揮項目 B1 用地的發展潛力。該用地附近為港鐵灣仔站，並有其他公共交通工具連接，交通便利，並因此讓 R2 有誘因修復及保育南固臺。根據高密度集約城市的概念，實在有需要充分把握靠近鐵路站的優勢進行高密度住宅發展，此舉亦符合運輸主導發展和綠色出行的概念。	R 2
(2)	把項目 B1 用地改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，符合政府應對房屋短缺和居所及就業空間分布不均，以及提供更寬敞居住環境的政策目標。	
(3)	「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的發展管制，例如不同的建築物高度限制、後移、非建築用地、兩套土地用途表、保障南固臺能採取綜合發展形式並加以保育的條文，以及設置休憩用地的規	

	定，能確保項目 B1 用地發展的規模及設計能與當區特色互相配合。	
(4)	「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶《註釋》的相關條文不但可保護南固臺，同時亦可在歷史建築加入一些非住用用途，以將其活化再利用，長遠來說可以財政上自給自足的方式保存南固臺。申請人會成立一間非牟利機構管理南固臺，負責日常運作，以及先行支付修復的費用。只有在南固臺的商業部分出現收入不足的情況下，住宅部分的業主才須負責填補不足(這項安排在其他私人擁有的歷史建築已屬既定做法)。 《說明書》亦反映 R2 的意向，即在切實可行的情況下盡量保存與南固臺相關的建築特色。	
(5)	連接秀華坊地區及捷船街的擬議 24 小時開放的公共行人通道，連同在非建築用地闢設的休憩用地和在地面一層從地段界線後移至少 3 米，可提升區內行人環境及流通。透過在寧靜的社區加強恆常監察，秀華坊的現有特色可得到尊重。	
(6)	第 12A 條申請的申請人所進行的技術評估獲相關政府部門接納，並已證明項目 B1 用地的擬議發展預計不會對交通、排污、排水、空氣流通、視覺、環境及土力方面造成負面影響。 交通影響評估已對車輛及行人交通進行全面評估，結果顯示擬議發展不會對區內道路及行人路網絡造成負面影響。有關發展的上落客貨需要亦可由	

	毗鄰的合和商場和合和酒店提供支援。	
(7)	根據過去記錄，合和實業有限公司(R2 的母公司)曾在灣仔區進行市區重建、文物保育及改善公共空間，可見該公司真正有意在項目 B1 用地進行綜合發展及活化南固臺。這意願亦得到毗鄰的嘉諾撒聖方濟各書院和嘉諾撒聖方濟各學校支持。	
(8)	項目 B2 用地的「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶反映 R2 有意透過多層式的鄰舍休憩用地系統，進一步加強連接。	
(9)	合和實業有限公司不斷致力改善灣仔南部的市區環境，值得欣賞。希望該公司在項目 B1 用地的擬議發展會繼續維持高水準的地盤管理。	R3
(10)	項目 B1 用地的擬議發展使周邊環境(包括毗鄰雜草叢生且日久失修的政府斜坡)有機會得到改善，並可提升該區的整體連接度。這些改善措施亦可為學生提供更安全和方便的路線前往周邊地區。	
(11)	項目 B1 用地的擬議發展能保存南固臺這幢歷史建築。	R4
回應		
備悉表示支持的意見。		

5.2.1 **R5** 表示支持項目 **A**、**B1** 及 **B2**，但沒有提出任何理由。備悉 **R5** 表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述／負面意見

項目 A

5.3.1 土地用途、發展密度及與周邊地區的協調性

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目 A 用地的擬議高密度發展，加上擬議 24 小時開放的公共行人通道所帶來的人流，會破壞秀華坊的寧靜環境和地區特色，有違分區計劃大綱圖《說明書》就「住宅(丙類)」地帶所訂明的規劃意向¹³。 項目 A 用地的支區(a)自 1994 年起一直劃為「住宅(丙類)」地帶，而且在對上一次於 2023 年修訂灣仔分區計劃大綱圖時該用途地帶維持不變。在考慮第 12 A 條申請(編號 Y/H 5/7)時，有關評估所參考的「梯狀街道一帶的重建研究」(1991 年)和「梯狀街道用地檢討」(2012 年)主要聚焦於車輛通道和消防安全。對分區計劃大綱圖所作的修訂似乎主要是基於交通的考量，而沒有充分考慮獨有的地區特色，亦	R 11、R 12、 R 15、R 16、 R 33 至 R 38

¹³ 申述人主要引述的段落為：

第 8.4.1 段－「此地帶的規劃意向是進行低至中層的住宅發展，但須受到有關地積比率和建築物高度的限制所約束，以保留地區特色，並避免因更密集發展而對視覺、通風和交通造成負面影響。「住宅(丙類)」地帶涵蓋秀華坊區，該區位於皇后大道東以南，有保存良好的大型台階，自成一角及寧靜的住宅區。區內的街景和低至中層的住宅發展形成符合人本比例的環境，與北面沿皇后大道東的高層混合式發展的都市形態截然不同。該區的整體低矮特色有助來自南面的下坡風吹進灣仔。」

第 8.4.2 段－「該區並無車輛交通可達，經由聖佛蘭士街及兩條梯狀街道(即適安街及船街)通往皇后大道東。前往灣仔港鐵站須步行約 10 分鐘。唯一連接該區的車輛通道為聖佛蘭士街，而該街道屬於狹窄的單線單程通道。更密集發展的累積影響會導致現有的交通問題惡化。」

	沒有顧及有需要避免對視覺、通風和交通造成負面影響。	
(2)	星街一帶歷史悠久，樓宇低矮，並有「梯級式街道」，項目A用地的擬議高密度發展與該處的地區特色不相協調。有關建議不符合分區計劃大綱圖所載述的規劃意向，以保留地區特色和減少交通擠塞。	R 16、R 33
(3)	項目A用地的地積比率和建築物高度增加超過一倍，實屬過高，會對秀華坊附近一帶的低密度地區造成負面影響，亦與《香港規劃標準與準則》中關於建築物高度輪廓和城市設計的規定有所牴觸。	R 11、R 15、 R 33、R 38
(4)	擬議發展與秀華坊之間的鄰接問題並未得到充分處理，因為項目A用地的東南部並無作出建築物後移或營造階梯式建築物高度等過渡安排。在東北部所指定的非建築用地，不足以保存秀華坊的獨有特色和氛圍。設立該非建築用地僅能保留現有台階，但未能緩解擬議發展的負面影響。把建築物從秀華園後移的距離太少，會使開揚度和人本比例受損，而且發展項目內的擬議植物栽種計劃亦未必可以落實。	R 11、R 15、 R 33、R 38
(5)	由於項目A用地三面臨街，因此根據《建築物(規劃)規例》該用地被分類為「丙類」地盤 ¹⁴ ，所准許的地積比率已高於周邊物業。如果還容許透過第	R 11

¹⁴ 甲類地盤的住用地積比率為 8 倍，乙類地盤為 9 倍，丙類地盤為 10 倍，或非住用地積比率為 15 倍。

	16條申請進一步放寬有關限制，實屬不可接受。	
(6)	增加項目 A 用地的地積比率，會為秀華坊其他用地立下不良先例。	R 12
(7)	近年來，私人房屋的需求下跌，而建議在項目 A 用地興建的高尚住宅單位無助紓緩本港房屋短缺的情況。	R 15、R 33 至 R 37
建議		
(i)	關於就《註釋》作出的修訂項目(b)至(d)，當局應恢復原有分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31 所劃設的土地用途地帶，或作出修訂對同時涵蓋支區(a)及(b)的單一發展(或重建項目)施加更嚴格的發展限制，以保護秀華坊的寧靜環境。所建議的更嚴格限制，是把地積比率訂為 6 倍，建築物高度訂為主水平基準上 70 米，單位數目上限為 130 個，並且不設略為放寬發展限制的條文。	R 11
回應		
(a)	關於(1)至(7)及(i)： 項目 A 用地以往在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)」地帶，以及顯示為「道路」的地方。「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，是作高密度住宅發展，並在最低三層作商業用途，至於涵蓋秀華坊地區的「住宅(丙類)」地帶¹⁵，其規劃意向則	

¹⁵ 規劃署於 1991 年進行「梯狀街道一帶的重建研究」建議把秀華坊一帶由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，主要是因為該處缺乏車輛通道。該項研究由目的是探討除消防安全因素之外，是否還有規劃、交通、環境或基建設施方面的理由，須對位於車輛無法到達的梯狀街道兩旁的用地，保留發展密度方面的若干管制。因此秀華坊地區(除面向聖佛蘭士街的地方)改劃為「住宅(丙類)」地帶。2012 年進行的「梯狀街道用地檢討」建議維持「住宅(丙類)」地帶的發展限制，當中已顧及秀華坊的地區特色、視覺、通風和交通情況，以免發展規模過大。

是進行低至中層的住宅發展，但須受到最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為 12 層的限制所約束，以保存地區特色，並避免對視覺、空氣流通和交通造成負面影響。秀華坊的台階和梯狀街道在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」，以避免重建時被覆蓋。

小組委員會局部同意的第 12A 條申請

項目 A 反映小組委員會局部同意第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的決定，以把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，讓其發展密度與鄰近的「住宅(甲類)」地帶相乎，以便作綜合住宅及商業發展，並設有車輛通道可由聖佛蘭士街直達。在審批該宗申請時，小組委員會(i)支持申請人合併細小地段以避免零碎發展的建議，以及根據「梯狀街道一帶的重建研究」處理交通及消防安全方面的關注；(ii)認為擬議的樓宇高度及高密度住宅發展(最高建築物高度為主水平基準上 110 米及《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率)並非與周邊地區不相協調(如上文第 4.1.2 段所詳述)，但前提是要有車輛通道由聖佛蘭士街直達，以及項目 A 用地內設有上落客貨設施；(iii)要求施加適當管制，以確保整幅用地會作綜合發展，而先前顯示為「道路」的地方不會有建築物，以保存秀華坊的獨有特色，並提供 24 小時無障礙公共行人通道，方便行人前往秀華坊，以及規定建築物須從聖佛蘭士街後移 10 米，使視野更為開揚，空氣更流通。

已證明技術上可行

為支持第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)，申請人就視覺、園境、交通、排污、環境、空氣流通及土力影響提交了一項技術評估報告，證明不會在視覺、空氣流通、交通及其他技術方面造成負面影響。相關政府部門對該改劃土地用途建議沒有負面意見。視覺影響評估指擬議發展所造成的視覺影響，在長遠而言僅屬輕微至極微／或會帶來局部正面的影響(繪圖 H-3a 至 3h)。關於與秀華坊鄰接的問題，10 米的後移範圍已佔去項目 A 用地的一大部分，因此在東南部增加後移

幅度並不可行。視覺影響評估的結論亦指出，在建築物的低層加入綠化設施後，從秀華坊望向東北方的景觀評估屬輕微至局部正面(繪圖 H-3f)。空氣流通專家評估認為不會造成嚴重的空氣流通影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，在採取擬議的良好設計措施後，包括把建築物後移、劃設非建築用地，以及提供多層綠化設施，擬議發展可與秀華坊一帶的低至中層都市環境融合。

訂明的發展管制／規定

為落實小組委員會的決定並回應其關注，該分區計劃大綱圖及其《註釋》已就「住宅(甲類)9」地帶訂明適當的發展管制及規定。只有同時涵蓋支區(a)及(b)或僅涵蓋支區(b)並設有可直達車輛通道的發展，方可准許達到主水平基準上 110 米的最高建築物高度，以及《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率。至於僅涵蓋支區(a)的發展，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度則限為 12 層，與其他「住宅(丙類)」用地的規定相同。鑑於分區計劃大綱圖沒有對「住宅(甲類)9」地帶施加地積比率限制，因此沒有有關略為放寬「住宅(甲類)9」地帶地積比率的機制，使日後涵蓋支區(a)及(b)或僅涵蓋支區(b)的發展的地積比率無法透過規劃制度增加。為保留秀華坊一帶現有的氛圍和環境，及維持以往劃為「道路」的地方的規劃意向，以及避免重建後覆蓋秀華坊的台階，因此現時在秀華坊劃設非建築用地。此外，就同時涵蓋支區(a)及(b)的發展而言，必須把建築物從聖佛蘭士街後移 10 米，以促進空氣流通，並改善視覺影響。在該建築物後移範圍內，須闢設 24 小時開放的無障礙公共行人通道，連接聖佛蘭士街(主水平基準上 12 米)與秀華坊(主水平基準上 19.5 米)，並應闢設露天範圍，作上落客貨設施用途。在特殊情況下，城規會可根據條例第 16 條考慮略為放寬這些發展管制。

除遵守上述發展管制外，日後的發展亦須符合《可持續建築物設計指引》及《建築物條例》的相關條文，

	以確保建築物體積及建築物間距幅度均屬可以接受範圍。 考慮到上述情況，目前訂定的發展限制及管制實屬恰當，亦可盡量善用珍貴的土地資源作房屋發展。R11的建議欠缺任何可作證明的技術評估，因此沒有理由對分區計劃大綱圖訂明的發展限制作出修訂。至於對秀華坊其他「住宅(丙類)」用地的地積比率限制作出任何修訂，城規會如接獲相應的第12A條或第16條申請，亦會根據每宗個案的個別情況進行審視。
--	---

5.3.2 交通方面及無障礙通道

主要理由／意見		申述編號
(1)	增加項目A用地的地積比率會增加人流和車流，從而為聖佛蘭士街及聖佛蘭士街與皇后大道東的交界處帶來額外的交通流量，加深對聖佛蘭士街道路安全的關注，因為該處為陡斜的單程路，供附近設有學校及住宅發展的人口稠密社區使用。	R7、R8、R11、R15、R17至R32
(2)	所提交的交通影響評估並無包括： - 聖佛蘭士街／星街交界處的運作表現分析； - 行人交通影響評估； - 建築工程交通影響評估；以及 - 附近行人設施的詳細說明，評估中亦無提及聖佛蘭士街有何不足之處。 由於聖佛蘭士街的實際環境在提供適合的行人設施、交通容量及暢行通道方面有所限制，略過這些因素不作評	R11、R12

	估，可見項目A用地不是適合作高密度發展的地點。	
(3)	認為於項目A用地後移10米以設置內部上落客貨設施不切實際，亦不足以處理擬議發展所帶來的增長人口及秀華坊的使用人數。由於沒有可供排隊的等候區，加上附近樓宇會使用這些上落客貨設施及可能出現不當使用的情況，會使聖佛蘭士街的交通情況惡化，車流將伸延至皇后大道東，增加出現交通擠塞及安全問題的風險。	R 11、R 12、 R 14
(4)	沿聖佛蘭士街的行人路狹窄、陡斜且斷斷續續，對有特殊需要的人士(例如殘疾人士、長者、孕婦等)構成重大危險，並迫使當中不少有特殊需要人士使用行車道前往項目A用地。 增加項目A用地的地積比率加上相應的人口增長，顯示未有充分考慮有需要在該區建立全面且無障礙的暢行通道網絡，理由是： (i) 後移10米的建議只會改善項目A用地臨街面的行人環境，對聖佛蘭士街兩旁的其他用地並無好處；以及 (ii) 24小時開放的無障礙公共行人通道的容量不足以應付來自遷入項目A及B1發展的新居民的需要。	R 6、R 11、 R 12、R 14、 R 15
(5)	項目A用地的擬議發展沒有顧及有特殊需要的人士，因此違反他們安全平等地使用城市資源的權利。這些考慮因素應全部在規劃階段加以處理。發展密度的增幅不合比例，以致建立完善及無障礙行人網絡的要求被漠視，	R 6、R 11、 R 12、R 14、 R 15

	可見該項建議違反政府根據《聯合國殘疾人權利國際公約》、《殘疾歧視條例》及《香港規劃標準與準則》第8章所作的承諾。	
(6)	在建築物落成後，無法透過現有土地或規劃機制繼續管理及維修保養24小時開放的無障礙公共行人通道和轉車台。須訂定建議，解決有關行人及車輛設施的問題，並確保聖佛蘭士街設有暢行通道往來項目A用地及皇后大道東，以及須承諾在新的用途地帶生效前，先行在建築物後移範圍興建上落客貨設施，並確保持續維修保養和管理無障礙公共行人通道及轉車台。	R 11、R 33
(7)	儘管申請人聲稱現有設施可以滿足項目A用地擬議發展帶來的泊車需求，但卻沒有提供附近泊車設施的容量和目前使用率的詳情。	R 33
(8)	應在聖佛蘭士街上方興建行人天橋，以提供暢行通道往來皇后大道東與秀華坊(經聖佛蘭士街3至7號與皇后大道東61號的擬議發展項目，內有已規劃的博物館)及項目A用地(圖H-2)。在這項建議獲全面考慮之前，城規會不應增加項目A用地的地積比率。	R 11、R 13
回應		
(a)	關於(1)及(2)： 根據運輸署署長的意見，第12A條申請(編號Y/H5/7)所提交的交通影響評估的涵蓋範圍屬可以接受，因為該交通影響評估已就項目A用地附近的11個關鍵交界處(包括聖佛蘭士街／皇后大道東的交匯處)的運作表現進行評估。評估結果顯示，所有經評估的	

交界處在擬議發展已展開的情況下，在繁忙時間容車量仍然足以維持運作。

聖佛蘭士街與星街的交界處主要是由聖佛蘭士街右轉入星街的單程路，其中有一小段盡頭路通往嘉諾撒聖方濟各學校。除校車在上學和放學時段提供接送服務外，只有少數車輛會進入該盡頭路或阻礙由聖佛蘭士街駛出星街的交通。鑑於聖佛蘭士街的南面部分是盡頭路，只通往嘉諾撒聖方濟各學校這一項發展，因此不將此位置納入為交界處運作表現評估的關鍵交界處之一，實屬可以接受。儘管如此，附近一帶交界處(包括聖佛蘭士街和進教圍交界處)的運作表現評估分析已證明在聖佛蘭士街或其附近交界處在擬議發展落成後，仍然有足夠容車量。

為處理對行人安全的關注，曾慎重考慮擴闊整條聖佛蘭士街沿路的行人路，惟經評估後申請人認為並不可行，因為擴闊行人路將涉及徵用其他私人土地，或會阻礙緊急車輛從皇后大道東駛入聖佛蘭士街。另一方面，擬議發展會從聖佛蘭士街預留 10 米後移範圍，在項目 A 用地實施街道以外的上落客貨安排以供上落客貨，亦會設置 24 小時開放的無障礙公共行人通道，設有升降機連接聖佛蘭士街與秀華坊。該 24 小時行人通道將改善社區現況，為公眾提供無障礙連接通道之餘，更可縮短市民上山前往秀華坊較高部分的步行距離。

根據提交第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)時所進行的行人交通分析結果，擬議發展落成後，雙向行人流量每分鐘最多增加 3 至 6 人次，而根據申請人就設置 24 小時開放通道建議街頭訪問結果，接近所有受訪者均同意有關建議。基於(i)大部分往返聖佛蘭士街與秀華坊的行人將選擇使用 24 小時開放的無障礙通道而非步行上聖佛蘭士街；(ii)預計部分居民將乘搭汽車(例如電單車和的士)代步；以及(iii)按照目前建議，用地內會預留 10 米後移範圍，以及內設上落客貨設施和 24 小時開放的無障礙通道，既不會影響行車道目前闊度，更可改善臨街面行人路部分，對社區整體來說更

	四通八達，可見項目 A 用地的發展對在聖佛蘭士街營造理想的行人步行環境有積極幫助。 隨着第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)所提出闢設的無障礙通道落成後，預計將改變現有行人的出行路線，因為項目 A 用地及附近一帶的居民將可經由無障礙通道直達灣仔港鐵站。此外，毗鄰行人路(包括秀華坊、聖佛蘭士街及星街的行人路)的道路服務水平已在第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)中予以評估，並已考慮到日後整體人口增長率。行人交通影響評估顯示，行人路的服務水平將維持在可以接受的水平。 運輸署亦建議第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的申請人在詳細設計階段提交施工期間的交通影響評估，包括拆卸及施工期間的通道安排，並須顧及附近其他已知的工程項目。建築車輛應在切實可行的情況下限制在非繁忙時間內出入施工地點，盡量減低對聖佛蘭士街的交通流量及行人安全造成的影響。申請人提交建築圖則後，這些資料便會在詳細設計階段再作檢討。
(b)	關於(3)： 在考慮第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)時，運輸署從交通工程角度支持在街道以外的上落客貨安排，有關安排包括在面向聖佛蘭士街の後移範圍設轉車台¹⁶，供上落客貨之用。這項第 12A 條申請的申請人建議，所有有需要使用轉車台送貨或駕駛輕型貨車人士，必須向發展項目的物業管理公司預約(上落客除外)。上落客貨活動須在非繁忙時間進行。當局會與轉車台供應商協調，進行定期檢查，以確保維持良好的運作表現。在進行任何定期維修保養前，轉車台用戶將獲告知服務中斷的日期及時間。若發生故障或臨時維修，租戶會立即獲得通知，而維修團隊亦會獲派至該處進行檢查和修理，並會安排一名職員駐守，以防車輛駛入轉車台。

¹⁶ 根據在第 12A 條申請中提交的初步發展計劃，轉車台有部分位於 10 米後移範圍外(繪圖 H1b)，且距離聖佛蘭士街更遠。

	申請人進一步指出，在街道以外設置上落客貨設施使有關人士無須再在陡斜的聖佛蘭士街路旁作業，而且可消除車輛溜後引致的相關安全隱患。因此，預計不會對沿聖佛蘭士街的直通車流造成負面影響。
(c)	關於(4)及(5)： 現時連接秀華坊、聖佛蘭士街及皇后大道東的行人路線上的樓梯及斜道並非無障礙通道，亦有部分行人路位於私人地段內且局部受阻。 正如上文回應(a)所述，將整條聖佛蘭士街擴闊行人路的方案舉並不可行。為落實項目A用地的擬議綜合發展，現時根據《註釋》提供新的交通安排及設計將合理顧及未來發展項目住戶的需要，既能處理聖佛蘭士街的安全隱患，亦能改善聖佛蘭士街的步行環境，以及改善秀華坊一帶的连接。透過整合經項目B1用地的無障礙行人通道，連接聖佛蘭士街至秀華坊，再通往皇后大道東，以及船街花園或合和酒店，將為居民及訪客進一步提升灣仔南一帶的行人連接及易行度(圖H-6)。擬議的無障礙公共行人通道將改善區內現有狀況，並得到運輸署從交通工程角度的支持。 提供無障礙的環境，讓殘疾人士能與其他人在平等的基礎上無障礙地進出處所及使用設施和服務，協助他們獨立生活和全面融入社會是政府一貫的政策目標。除非獲得豁免，所有新建的私人樓宇或現存私人樓宇的任何改建或加建，均須符合現行《建築物(規劃)規例》和《設計手冊：暢通無阻的通道2008》所載列的無障礙設計規定。 關於對人流造成的影響，請參閱上文第5.3.2段的回應(a)。至於灣仔南一帶已改善的行人連接，請參閱下文第5.3.6段的回應(b)。

(d)	關於(6)： 第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)的申請人承諾負責提供、管理和維修保養 24 小時開放的公共行人通道(包括項目 A 用地內的升降機、樓梯和露天部分)及轉車台。 在 2023 年 9 月 22 日的小組委員會會議上，申請人確認該行人通道將由他們負責設計和建造，並將在日後作為擬議發展的部分非住用範圍進行管理和維修保養。有關闢設無障礙公共行人通道和設置內部上落客貨設施所訂的相關發展管制和規定，已加入分區計劃大綱圖「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》，日後並將透過審批建築圖則確保申請人會設置有關設施。
(e)	關於(7)： 連同第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)一併提交的交通影響評估曾就附近 3 個停車場(東城大廈、上海實業大廈及囍匯)進行調查，結果顯示空置車位足以應付項目 A 用地擬議發展及兩個沒有內部運輸設施的毗鄰發展項目(即聖佛蘭士街 3 至 7 號和皇后大道東 61 號，以及永豐街 21 至 23 號)所產生的泊車需求。
(f)	關於(8)： R11 最初就第 12A 條申請提交公眾意見，提出闢設行人天橋的建議，當中只包括初步設計，所涉範圍大部分位於項目 A 用地以外，並無技術細節。因此相關政府部門未能給予進一步意見。 闢設行人天橋的建議會對在項目 A 用地的擬議發展造成影響。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，行人天橋屬經常准許的用途，倘項目 A 用地的擁有人同意該建議，而且其後能夠證明技術上可行，並獲相關政府部門支持，項目 A 用地和聖佛蘭士街 3 至 7 號及皇后大道東 61 號擬議發展的發展商仍可繼續興建行人天橋。

	有關提高項目 A 用地發展密度的考慮因素，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(a)。
--	--

5.3.3 消防安全

主要理由／意見		申述編號
(1)	沒有為項目 A 用地提供緊急車輛通道。不應純粹因為用地限制而免除這項規定。	R 15、R 16
回應		
(a)	關於(1)： 根據第12A條申請(編號Y/H5/7)的資料，為應付沒有緊急車輛通道的情況，申請人會在詳細設計階段提供經優化的消防裝置，而有關情況須符合消防處的要求。待收到正式提交的建築圖則後，便會制訂相關措施和詳細的消防規定。消防處原則上不反對這個做法。	

5.3.4 文物保護及文化藝術發展

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目 A 用地內有歷史價值的水井應予保留，但與擬議轉車台的位置有所牴觸。然而，這次修訂並無討論該水井的安排。	R 11、R 33 至 R 37
(2)	亞洲藝術文獻庫獲分配的樓面面積並不足夠容納其藝術設施，故不應視作規劃優點。	R 16
(3)	藝術設施的樓面面積經簡單改裝便可作其他商業用途。	R 33

(4)	應從宏觀角度進行地區規劃(包括增加項目A用地的地積比率)，並考慮在該區進行更廣泛的藝術和文化發展。	R12、R13
回應		
(a)	關於(1)： 根據古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，項目A用地(圖 H-2)內的水井既未獲評級，亦非有待評級的新項目。申請人確認保留該位於聖佛蘭士街12號後院的水井並納入新發展並不可行。該水井見證戰後市民使用井水沖廁的情況。有鑑於此，當局已提醒第12A條申請(編號 Y/H5/7)的申請人，須盡量保留水井遺跡，並提供說明資料，闡釋該水井的歷史及與相關樓宇之間的關係。此外，在開展任何工程前，應為水井作詳細記錄，包括影像、圖像、視像記錄和三維掃描。申請人會在詳細設計階段考慮適當的設計措施，以保留水井遺跡，並會在拆卸前為水井作詳細記錄。	
(b)	關於(2)至(4)： 小組委員會已檢視申請人就第12A條申請(編號 Y/H5/7)所提出的初步發展方案，涉及在項目A用地的擬議發展1樓及2樓提供藝術設施。小組委員會委員普遍認為，由於項目A用地會劃為「住宅(甲類)9」地帶以作住宅發展，所提供的藝術設施實屬額外設施，應容許彈性處理。「康體文娛場所」(包括藝術工作室、美術館和藝術中心等用途)屬項目A用地所在的「住宅(甲類)9」地帶的經常准許用途。因此，目前所劃設的土地用途地帶可彈性處理在有關發展加入藝術和文化設施一事。為反映上述意向和小組委員會的意見，分區計劃大綱圖的《說明書》亦有訂明「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是「作住宅發展連商業用途(包括藝術設施)」。	

項目 B1 及 B2

5.3.5 土地用途、發展密度及與周邊地區的協調性

主要理由／意見		申述編號
(1)	擬在項目 B1 用地進行的高密度發展，加上擬在秀華坊 18 號設開放予公眾使用的休憩用地會吸引前來的訪客人數增多，破壞秀華坊的寧靜環境和地區特色。該「住宅(丙類)」地帶自 1994 年以來已經劃設，在上一次於 2023 年修訂《灣仔分區計劃大綱圖》時仍然生效。因此，居民有合理期望，認為該地區的寧靜環境會予以維持。	R 11、R 33、 R 38
(2)	在項目 B1 用地進行密集發展與星街一帶存在已久的低矮建築街道風貌和狹窄的「樓梯式街道」特色有所牴觸，違反了分區計劃大綱圖的規劃指引。提高項目 B1 用地的發展密度但不關設可直達該處的車輛通道和設置上落客貨設施的決定，與城規會早前主要因為關設這些設施而批准在項目 A 用地進行高密度發展的決定互相矛盾。	R 16、R 33 至 R 37
(3)	項目 B1 用地的地積比率和建築物高度不合比例地增加超過一倍，會對秀華坊一帶的低密度社區和屬一級歷史建築的南固臺連其建築特色造成影響。擬議發展和南固臺之間的鄰接情況並未有充分檢視，但項目 B1 用地為鼓勵保育南固臺的發展潛力已發揮至最大限度。	R 11、R 16
(4)	擬議發展建於南固臺的花崗石柱基之上，會阻擋從皇后大道東和船街望向南固臺的景致。這會減低南固臺的顯	R 15、R 33 至 R 37

	眼程度，並破壞原有沿海港灣的文化風貌。	
(5)	位於項目 B 1 用地的山邊休憩用地將興建成分層混凝土平台，並被高牆圍繞。現時並無相關圖片輔助說明有關發展與鄰近的合和商場及合和酒店的鄰接情況，因此不明有關發展對周邊城市風貌的影響。	R 3 3
(6)	增加項目 B 1 的地積比率會為秀華坊的其他用地立下不良先例，鼓勵其他人士提出同類的高密度發展建議。	R 1 2
(7)	位於項目 B 1 的住宅樓宇就在嘉諾撒聖方濟各書院旁邊。樓宇本身會遮擋學校的光線，減少天然採光，亦會為該校學生帶來安全和交通方面的問題。	R 1 5 、 R 3 3
(8)	項目 B 1 在兩條街道均有臨街面，根據《建築物(規劃)規例》屬「乙類」地盤，准許的地積比率較周邊樓宇的為高。如果是容許透過第 16 條申請進一步放寬發展參數，實屬不可接受。	R 1 1
(9)	有關項目 B 1 會增加 68 名居民的估算，是基於平均單位面積有所增加和住戶人數減少而作出的。為緩解對聖佛蘭士街帶來的交通影響，應就最多可建單位數目設上限。然而，目前並無機制管制項目 B 1 用地的單位數目，使實際單位供應數目超出預期並加劇對地區影響的風險增加。	R 1 1
(10)	近年來，私人房屋的需求下跌，而擬在項目 B 1 用地興建的高尚住宅單位無助紓緩本港房屋短缺的情況。	R 1 5 、 R 3 3 至 R 3 7

建議		
(i)	關於《註釋》的修訂項目(a)及(e)，該土地用途地帶應還原為原來的分區計劃大綱圖編號 S/H5/31 的土地用途，或以更嚴格的發展限制作出修訂，包括在項目 B1 用地的西南部施加規定，把地積比率限為 6 倍、建築物高度限為主水平基準上 100 米，以及把單位數目上限訂為 205 個，並且不設略為放寬發展限制的條文。	R 11
回應		
(a)	關於(1)至(8)、(10)及(i)： 項目 B1 用地先前的最高地積比率訂為 5 倍，是根據《梯狀街道用地檢討》(2012 年)所得結果制訂，當中已考慮對區內交通、空氣流通、視覺及地區特色的影響（就先前劃為「住宅(丙類)」地帶部分而言），以及一宗已獲批准的改劃申請(編號 Y/H5/5)，該宗申請要求把「綜合發展區」部分的地積比率提高至「住宅(丙類)」所部分准許的水平。 <i>小組委員會局部同意的第 12A 條申請</i> 項目 B1 及 B2 反映小組委員會最近局部同意另一宗第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)的決定，把用地改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶及「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，以作綜合住宅發展連商業用途，並原址保存歷史建築物南固臺，以便活化再利用作文化及商業設施、提供開放予公眾使用的休憩用地，以及興建連接合和商場及合和酒店的高架行人走廊。在評核該宗申請時，小組委員會(i)普遍同意有關計劃把秀華坊 18 號用地併入申請地點，指定該處為非建築用地用以提供地面公眾休憩用地，開放秀華坊與捷船街之間的狹窄通道供行人使用，以及讓往來東西面的人流可更暢通無阻，比以往的方案有所改善 (ii)考慮到計劃的規劃增益，並顧及該計劃在地積比率及建築物高度方面	

與周邊互相協調(詳載於上文第 4.1.5 段)，而且不會造成與交通及空氣流通有關的重大技術問題，故認為擬議的高層、高密度住宅及商業用途(最高建築物高度為主水平基準上 120 米，准許地積比率為《建築物(規劃)規例》所訂明的水平)可以接受；以及(iii)要求訂定發展管制和規定，包括制訂建築物高度限制、在秀華坊 18 號劃設非建築用地、從面向捷船街的地段界線地面最少後移 3 米、提供面積最少為 2 800 平方米的公眾休憩用地，以及採取其他適當的管制措施，以確保南固臺的歷史建築可在原址保留並活化再利用，以免申請地點出現零碎／單幢發展，並鼓勵保留南固臺評級界線範圍以外的相關建築特色。

已證明在技術上可行

為支持第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)，申請人已提交有關交通、園境、空氣流通、排水、排污、環境及土力影響的技術評估，證明不會造成負面影響。相關政府部門不反對改劃土地用途地帶。相關評估已證實初步發展方案在技術上可行，而且不會在任何方面造成無法克服的影響。至於視覺影響方面，鑑於項目 B1 用地坐落在高度為主水平基準上 35 米的較高平台上，因此把最高建築物高度定為 120 米，使高度輪廓可從合和中心(建築物高度限制為主水平基準上 220 米)、合和商場及合和酒店(建築物高度限制為主水平基準上 210 米)過渡至擬議發展(建築物高度限制是主水平基準上 120 米)及灣仔南(圖 H-7)劃為「住宅(丙類)」地帶(建築物高度限制為 12 層)的住宅區，做法合適。視覺影響評估顯示從 6 個指定觀景點所看到的景觀，對擬議發展的評級為「中度的負面影響」或「極大的負面影響」至「正面的影響」(繪圖 H-4a 至 H-4i)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，增加地積比率和建築物高度會導致建築體積更加龐大，可能會令擬議發展與附近的中密度住宅區和兩間學校有較大落差，因此應在切實可行的範圍內採取設計措施，減少或淡化有關發展在視覺上予人龐大笨重的感覺，例

如把住宅大樓從面向捷船街的地段界線後移、進行外牆處理和設置綠化緩衝區。

訂明發展管制和規定

為落實小組委員會的決定並回應其關注，已在圖則上的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶及／或分區計劃大綱圖的《註釋》訂明適切的發展管制和規定。為保留平台的梯狀特色並開放從皇后大道東望向南固臺的景觀供公眾欣賞，規定「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶東南部(包括南固臺前院)的最高建築物高度限為主水平基準上 35 米。為了進一步保護南固臺，在這座歷史建築進行任何拆卸、加建、改動及／或修改(輕微改動及／或修改工程不在此限)或重建，必須先取得城規會的規劃許可，以確保可原址保存南固臺。此外，為確保「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內的任何新發展或重建計劃均以綜合形式推行，除非已根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可，否則不得在此地帶內的部分土地進行零碎發展及／或重建。為了確保有關發展可配合附近環境，「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》亦訂明：(i)在毗連秀華坊街道水平的休憩用地指定為非建築用地(ii)提供不少於 2 800 平方米的休憩用地並開放予公眾使用；以及(iii)從面向捷船街的地段界線地面一層後移至少 3 米。

分區計劃大綱圖並無訂明項目 B1 用地的地積比率限制。發展密度將根據《建築物(規劃)規例》所載的准許地積比率予以規管。鑑於分區計劃大綱圖未有訂明項目 B1 用地的地積比率限制，因此並無有關略為放寬地積比率的機制，使日後發展的地積比率無法透過規劃制度增加。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬其他發展限制或規定，例如非建築用地及後移的規定。

	除了須符合分區計劃大綱圖的規定，日後的發展亦須符合《可持續建築物設計指引》及《建築物條例》的相關條文，以確保建築物體積及建築物間距幅度均屬可接受範圍。 考慮上述情況，目前訂定的發展限制及管制實屬恰當，亦可盡量善用珍貴的土地資源作房屋發展。R11的建議欠缺任何可作證明的技術評估，因此沒有理由對分區計劃大綱圖訂明的發展限制作出修訂。至於對秀華坊其他「住宅(丙類)」用地的地積比率限制作出任何修訂，城規會如接獲相應的第12A條或第16條申請，亦會根據每宗個案的個別情況進行審視。
(b)	關於(9)： 在2025年1月10日審核第12A條申請(編號Y/H5/8)的小組委員會會議上，申請人確認在換地過程中可在相關文件訂明單位數目上限。在獲得相關當局的許可和符合相關部門施加的任何條件後，將以行政方式加入這項規定。

5.3.6 交通方面及無障礙通道

主要理由／意見		申述編號
(1)	交通影響評估低估了以下影響： <i>行人交通</i> (i) 假設聖佛蘭士街因步行環境欠佳而行人數量不會增加； (ii) 假設日後衍生的人流僅有5%會使用星街，實屬低估需求，因為星街是前往金鐘港鐵站的主要路線； (iii) 評估聲稱在「沒有進行發展」或「已進行發展」兩種情況下，聖佛蘭士街於2031年的道路服務水平並無差異，說法錯誤，因為項	R11

	目A用地的擬議發展預定於2026年或之前完成； (iv) 星街南面路壘的服務水平預計到2031年會由B等降至C等，聖佛蘭士街目前交通受限的情況屆時將會惡化；以及 (v) 經項目A用地連接秀華坊與聖佛蘭士街的無障礙通道旨在供新遷入的居民及計劃中會產生的顧客使用，但評估並沒有證明該通道的容量是否足夠。 <i>車輛交通</i> (i) 儘管項目B1用地的發展密度顯著增加，但沒有就聖佛蘭士街及星街目前或日後的情況進行量化評估； (ii) 假設有關發展所產生的交通量會跟隨目前分布模式行駛，並不恰當；以及 (iii) 就星街兩個避車處進行的評估是依據目前已有的設施進行，而且未有考慮項目A用地擬議發展造成的影響。	
(2)	項目B1用地的出口設於聖佛蘭士街，倘地積比率由5倍增至9倍，將使交通混亂情況加劇，並會造成行人安全問題。	R17 至 R29、 R31、R32
(3)	項目B1用地沒有專用車輛通道，涉及車輛的日常運作(包括住戶和零售商戶的上落客貨活動，以及收集垃圾)，會對皇后大道東的交通造成負面影響。	R33
(4)	南固臺的保育和重建計劃，有助改善區內的無障礙設施，值得表揚。然而，船街花園與皇后大道東之間只設	R9、R10、 R15

	一部升降機，不足以應付居民和遊客人數增加的情況。其他路線亦迂迴而且指示不清楚(途經合和商場及合和酒店)，或並不安全(聖佛蘭士街)。城規會及發展商應在南固臺與皇后大道東之間加設一條直接的無障礙路線，以確保建立安全方便且具抗禦力的無障礙通道網絡。	
(5)	由船街(灣仔的典型內街)通往南固臺的擬議無障礙通道效用成疑。應設通道由南固臺直達聖佛蘭士街，繼而通往星街及金鐘一帶的商業及文化區，整體會較有成效及提供與別不同的旅遊體驗。	R 9
(6)	將秀華坊18號改作公共行人通道，會使行人改為取道秀華坊及聖佛蘭士街前往金鐘港鐵站，可能在學校繁忙時間造成交通混亂。	R 30
(7)	發展商應制訂方案以(i)改善在秀華坊與聖佛蘭士街之間近海華苑二座的無障礙暢行通道，以及(ii)解決聖佛蘭士街與秀華坊樓梯和星街之間的行人、行車及無障礙通道問題。申請人須承諾會在新土地用途地帶生效前，先行興建並完成上述改善措施。	R 11
(8)	由於現時制度並無要求社會影響評估以及評核無障礙通道及易達程度的要求，因此無法全面評估擬議發展對殘疾人士造成的影響。城規會應要求就無障礙連接通道進行特定評估，訂立明確標準，並在審視規劃申請的過程中諮詢相關機構。	R 10

(9)	擬議使用手推車把垃圾轉運星街垃圾收集站傾倒的方案，將會阻礙行人及影響衛生。	R 11、R 14
(10)	有意見建議在聖佛蘭士街上方興建一條行人天橋，提供暢行通道，經聖佛蘭士街3至7號及皇后大道東61號的已規劃博物館連接皇后大道東與秀華坊。在這項建議獲充分考慮之前，城規會不應增加項目B1用地的地積比率。	R 13

回應

(a)	關於(1)至(3)： 根據連同第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)一併提交的交通影響評估，擬議發展的居民及訪客主要會使用公共交通工具，而在闢設經船街花園(合和中心二期下新建項目)的無障礙通道後，預計項目 B1 的大部分人流會經由較直接方便的路線前往皇后大道東及灣仔港鐵站，有關路線包括：(i)經船街花園及船街；(ii)經船街花園及合和酒店；以及(iii)經適安街(該處的步行環境較為理想)。至於金鐘站，行人則可行經：(i)適安街往皇后大道東；或(ii)秀華坊及星街。考慮到所有其他路線的步行環境，預計只有極少數來自項目 B1 用地的人流會專程使用聖佛蘭士街。此外，按照「住宅(甲類)9」地帶的《註釋》有關項目 A 用地的規定，秀華坊居民可利用項目 A 用地內 24 小時開放的無障礙通道往來聖佛蘭士街和秀華坊，因此預計聖佛蘭士街的行人狀況將有所改善。項目 A 用地的擬議發展落實後將可疏導該兩條街道之間部分現有的人流，而非令聖佛蘭士街不勝負荷。星街的人流會略有增加，服務水平為 C 等，仍屬可以接受範圍，運輸署原則上不反對有關評估。 就車輛交通而言，礙於該用地限制，闢設車輛通道並不可行。交通影響評估指出，附近發展的現有泊車位，以及附近一帶主要位於皇后大道東或堅尼地道路
-----	--

	旁的上落客貨設施，可應付新增的泊車及上落客貨需求，預計項目 B1 用地不會為聖佛蘭士街及星街帶來大量交通流量或重大交通影響。特別一提，為應付擬議發展所造成在運作上的上落客貨需求，毗鄰的合和商場及合和酒店的地段擁有人已在第 12A 條申請階段作出承諾，容許使用合和商場及合和酒店的內部運輸設施、升降機和通道上落客貨，以及為相關需要而進出該處。由於項目 A 用地的擬議發展設有內部上落客貨設施，預計項目 A 用地所產生的交通流量對星街兩個路旁停車處的使用率沒有實質影響。該兩個路旁停車處在調查期間約有 37% 的時間可供使用。 交通影響評估亦包括對有交通燈控制的皇后大道東／春園街及皇后大道東／堅尼地道交界處進行路口容量評估。評估顯示，在第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)的擬議發展落成後，兩個路口在繁忙時間仍留有充足的剩餘容量。
(b)	關於(4)至(7)： 透過在項目 B1 及 B2 用地將會落實興建的新通道，灣仔南將建立全面的無障礙行人網絡(圖 H-6)。無障礙通道途經項目 B1 用地內的升降機 A 及 B 和新建的升降機 C，結合項目 B2 用地內連接合和商場及合和酒店並配備完善指示系統的新高架行人走廊，將可應付由堅尼地道(主水平基準上 63.63 米)經捷船街(主水平基準上 19 米)及船街(主水平基準上 7 米)到皇后大道東地面的水平差異問題。這些設施將成為建立完善無障礙行人網絡的關鍵節點。 行人目前必須穿梭於秀華坊建築物之間的窄巷才能到達聖佛蘭士街。隨着秀華坊 18 號的現有樓宇拆卸，以及在該處闢設休憩用地(在分區計劃大綱圖上指定作「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的非建築用地)，將會形成一條較寬闊的行人通道。此外，加上捷船街地面一層的 3 米後移範圍，將可改善從星街、聖佛蘭士街、秀華坊、捷船街、項

	目 A 及 B1 用地到合和商場及合和酒店的東西向行人流通情況。 就第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)進行的行人交通影響評估審視了毗鄰項目 B1 用地的 9 條行人路(包括船街及星街路旁)的服務水平。考慮到經船街或合和酒店通往皇后大道東的無障礙通道的步行環境較為理想，交通影響評估假設所產生的人流僅有 5% 會經由秀華坊前往星街，而結果顯示人流最多的星街行人路將維持 C 等的道路服務水平，仍屬可以接受範圍。此外，鑑於學校上下課時間與住宅或商業發展的工作人口的上下班時間錯開，因此接納結論指擬議發展不會對附近行人網絡造成嚴重影響。運輸署對行人交通影響評估沒有意見。
(c)	關於(8)： 在項目 B1 和 B2 用地，有關計劃除了保存南固臺歷史建築外，亦建議為市民提供至少 2 800 平方米的新休憩用地。項目 B1 和 B2 用地內的無障礙行人通道會與項目 A 用地的無障礙行人通道相輔相成，打造一個更為完善的網絡，連接皇后大道東、南固臺、堅尼地道、船街和聖佛蘭士街。這些規劃優點和社會增益在第 12A 條申請的階段已獲相關政府決策局／部門同意，並已經由城規會考慮。
(d)	關於(9)： 第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)的申請人建議每日一次，於非繁忙時間用手推車把日常垃圾轉運往星街垃圾收集站。食物環境衛生署(下稱「食環署」)對擬議的垃圾收集方式並無任何意見，前提是對周邊地區不會造成環境滋擾。食環署會密切監察相關地點的潔淨狀況，如有必要會採取適當行動。

(e)	關於(10)： 請參閱上文第5.3.2段的回應(f)。
-----	------------------------------------

5.3.7 消防安全

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目B1用地並無空間可作消防用途和緊急車輛通道，可能會引起消防安全風險。不應僅礙於用地限制便免除提供緊急車輛通道的規定。	R15 至 R17、 R33
回應		
(a)	關於(1)： 雖然消防車不能直接進入項目B1用地，但該用地十分接近附近的公共道路或鄰近發展項目(例如合和商場和合和酒店)的緊急車輛通道。根據第12A條申請(編號Y/H5/8)，因應地勢問題而不能提供緊急車輛通道的情況，須根據經優化的消防工程學方法採取補償性質的消防安全措施，有關措施包括提供樓梯增壓系統或樓梯自然通風；安裝直線連接至消防處的消防通訊中心並同時接駁至花灑警報系統及手動火警警報系統；加大水缸容量／加快花灑水缸或消防栓／喉轆系統水缸的注水率等。待收到正式提交的建築圖則後，便會制訂相關措施和詳細的消防規定。消防處原則上不反對這個方式。	

5.3.8 文化藝術發展

主要理由／意見		申述編號
(1)	應從宏觀角度進行地區規劃(包括任何增加項目B1用地地積比率的規劃)，並應考慮該區的藝術和文化發展。	R12、R13

回應	
(a)	關於(1)： 在項目B1用地所在的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內，「康體文娛場所」用途(包括藝術工作室、美術館和藝術中心等)在低於主水平基準上35米的地方或歷史建築南固臺範圍內的屬經常准許用途。目前所劃設的土地用途地能為日後加入藝術和文化設施提供彈性。

5.3.9 政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見		申述編號
(1)	項目B1用地原本劃為沒有地積比率規定的「休憩用地」地帶，是灣仔南地面公眾休憩用地網絡的一部分。然而，目前的建議卻偏離這個意向，容許在項目B1用地進行發展，使休憩用地須限制在平台層和大樓下方的地方，變得難以自由出入且毫不吸引。此外，休憩用地的開放時間亦沒有說明，可以預計居民與休憩用地的使用者之間會產生矛盾。隨着項目B1用地的發展密度日益增加，日後又可能會放寬建築物高度限制，當局已完全無視關於「休憩用地」的規定。	R15、R33
(2)	南固臺不應視作項目B1用地休憩用地的一部分，因為公眾須事先預約才可進入南固臺，而且有關建築會用作商業和展覽用途。	R33 至 R37
(3)	擬於項目B1用地闢設的休憩用地有很大部分為有蓋休憩用地或行人道，因此休憩用地的實際面積已經減少。有	R33 至 R37

	上蓋面積的地方亦將獲豁免計入總樓面面積。	
(4)	儘管用地內包括政府土地，但項目 B1 用地並無提供政府、機構及社區設施。	R 33
(5)	把「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，屬侵佔公共空間。	R 33 至 R 37
回應		
(a)	關於(1)至(3)： 根據分區計劃大綱圖《註釋》有關「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的部分，須在項目 B1 用地提供不少於 2 800 平方米的休憩用地，開放予公眾使用，面積比申請地點原有的「休憩用地」地帶(包括南固臺建築的覆蓋範圍)(約 2 040 平方米)更大。休憩用地範圍包括毗連秀華坊地面的休憩用地、位於捷船街地面一層的 3 米後移範圍內有蓋全天候的休憩用地、位於平台頂層與歷史建築物南固臺相連的露天休憩用地、南固臺建築的頂層，以及住宅樓宇下方的有蓋全天候園景空間(繪圖 H-2b)。在第 12A 條申請中，申請人表示會在切實可行的情況下，提供面積超過 2 800 平方米的休憩用地，開放予公眾使用。有關事項會在詳細設計階段再作檢視。 地面一層的休憩用地會每日 24 小時向公眾開放，而其餘休憩用地則會在合理時間(每日上午 6 時至晚上 11 時)開放予公眾享用。 項目 B1 及 B2 所建議的休憩空間及行人連接可擴大及在區內建立多層式的休憩用地系統，連接多個具特色的地點，即船街花園、合和商場和合和酒店內的私人休憩用地(即合和花園)，以及光明街兒童遊樂場(圖 H-6)。	

(b)	關於(4)： 如附表載列的摘要(附件 V)所示，根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，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規劃人口的需求。雖然灣仔區在幼兒照顧、長者照顧及康復服務／設施方面的供應會有短缺的情況，但《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，實際供應會視乎社會福利署(下稱「社署」)在規劃和發展過程中按適當情況所作考慮。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，日後的發展／重建項目可加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。社署備悉申請人確認礙於用地限制才無法加入福利設施，因此表示對第 12A 條申請(編號 Y/H5/8)並無意見。
(c)	關於(5)： 「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的規劃意向，主要是作高架行人走廊發展。將興建橫跨現有船街樓梯的高架行人走廊，以便落實無障礙行人網絡，令區內社區受惠，而且不會影響該樓梯的日常運作。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (c) 消防處處長；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (e) 食物環境衛生署署長；
- (f) 發展局文物保育專員；以及
- (g) 發展局執行秘書(古物古蹟)。

6.2 以下政府決策局／部門對各項申述沒有意見：

- (a) 地政總署港島東地政專員；
- (b) 建築署總建築師／3；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 路政署總工程師／港島；
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 社會福利署署長；
- (j) 機電工程署署長；
- (k) 警務處處長；以及
- (l) 民政事務總署灣仔民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 對項目 A，**R2** 至 **R4** 對項目 B1 及／或 B2，以及 **R5** 對項目 A、B1 及 B2 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R6** 至 **R38**，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 項目 A、B1 和 B2 旨在落實兩宗已獲城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會同意的第 12A 條申請，擬議發展在土地用途和發展密度方面與周邊地區是否協調，以及相關技術評估的結果和相關政府決策局／部門的意見已予考慮。擬議修訂實屬恰當(**R6** 至 **R38**)；
- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、視覺、空氣流通、園境、文物、土力、排水、排污和供水方面進行相關技術評估。有關評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後提交建築圖則及／或換地申請的發展階段中，由相關政府部門審議(**R6** 至 **R38**)；

- (c) 當項目 A、B1 及 B2 用地的擬議發展落成後，一個新的無障礙行人網絡將會形成，把皇后大道東與聖佛蘭士街經由秀華坊連接起來，供區內居民和訪客使用(**R6、R9 至 R15、R30 及 R33**)；以及
- (d) 休憩用地的整體供應大致上足以應付規劃人口的需求，而項目 B1 用地內的擬議發展亦會提供開放予公眾使用的新休憩用地，以滿足區內居民的需要。按照《香港規劃標準與準則》的要求，灣仔區區議會地區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施大致上足以應付規劃人口的需求，但幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務及院舍照顧服務除外(**附件 V**)。相關政府決策局／部門會審慎規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時可在日後的發展／重建項目加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況(**R15 和 R33 至 R37**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖，請委員同意，該分區計劃大綱圖連同其《註釋》及《說明書》¹⁷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

附件 I	《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》 (縮圖)
附件 II	《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》 的修訂項目附表
附件 III	申述人名單

¹⁷ 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H5_32.html

附件 IV	2025 年 6 月 6 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	灣仔區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1a 至 H-1g	項目 A 擬議發展的初步發展方案
繪圖 H-2a 至 H-2d	項目 B1 及 B2 擬議發展的初步發展方案
繪圖 H-3a 至 H-3h	項目 A 擬議發展的合成照片
繪圖 H-4a 至 H-4i	項目 B1 及 B2 擬議發展的合成照片
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 及 H-4b	項目 A 申述用地的實地照片
圖 H-5a 至 H-5d	項目 B1 及 B2 申述用地的實地照片
圖 H-6	連接至項目 A、B1 及 B2 的行人通道圖
圖 H-7	現有建築物高度及大綱圖下建築物高度限制
圖 H-8	現有地積比率及大綱圖下地積比率限制

規劃署

2025 年 11 月