

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/33-1 至 7 及 8(部分)至 12 和
意見編號 TPB/R/S/H3/33-C1 至 C5

(第一組)

申述事項 (修定項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)
<u>修訂項目 A1</u> 把市區重建局(市建局)士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4 的範圍納入西營盤及上環分區計劃大綱草圖內。 <u>修訂項目 A2</u> 把位於城皇街 4 至 10 號、華賢坊西 16 號及部分華賢坊西的土地劃為「其他指定用途」註明「文化、社區、商業和休憩用地用途」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為 4 層。 <u>修訂項目 A3</u> 把位於士丹頓街 60 至 66 號及 88 至 90 號、城皇街 2 至 2A 號、華賢坊西 2 至 10 號及部分中和里及華賢坊西的土地劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為 4 層。	總數：12 <u>支持項目 A1，並就涉及項目 A 的個別項目提供意見(2)</u> R1：市建局 R2：個別人士 <u>反對個別項目及／或支持項目 A1(10)</u> R3：中西區關注組 R5：卅間之友 R4、R6 至 R8(部分)¹及 R9：個別人士 R10：伍凱欣(中西區區議員) R11：揚志有限公司(永利街 11 號的業主)	總數：5 <u>支持 R1 和反對 R11 及 R12(1)</u> C1：中西區關注組(即 R3) <u>反對 R11 及 R12，並就 R1 提供意見(1)</u> C2：卅間之友(即 R5) <u>反對 R1(1)</u> C4：個別人士 <u>反對 R2(1)</u> C5：個別人士 <u>提供意見(1)</u> C3：個別人士(即 R8)

¹ **R8** 部分申述的內容涉及項目 C1 至 C4，第二組的文件闡述有關項目，城規會於同一會議上考慮該份文件。

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)
<u>修訂項目 A4</u> 把位於永利街 1 至 12 號及城皇街 17 至 19 號的土地，由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為 4 層。 <u>修訂項目 A5</u> 把位於華賢坊東 8 號及 13 號、中和里 4 至 6 號、中和里休憩處，毗連中和里 6 號的政府土地及部分中和里和華賢坊東的土地劃為「住宅(丙類)」地帶。 <u>修訂項目 A6</u> 把位於華賢坊東 13 號旁的一幅狹長土地劃為「住宅(甲類)25」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米。 <u>修訂項目 A7</u> 把位於中和里旁的一幅狹長土地劃為「住宅(甲類)」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米。 <u>修訂項目 B</u> 把位於士丹頓街 72 號現為尚賢居的一塊用地，由「住	R12：皇悅發展(永利街 10 號的業主)	

申述事項 (修定項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H3/33-)
宅(丙類)」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)25」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米。		

備註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 **IV(b)**。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委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_making/S_H3_33.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 8 月 9 日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》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，申述用地的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 57 份申述。2019 年 11 月 8 日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。城規會共收到 25 份意見。
- 1.3 2020 年 3 月 3 日，城規會同意把所有申述及意見分兩組考慮：

第一組

- (a) 以集體形式聆聽 12 份申述(**R1 至 R8(部分)及 R9 至 R12**)和 5 份意見(**C1 至 C5**)，該等申述和意見分別由市建局、中西區區議員、中西區關注組、卅間之友、永利街 10 號和 11 號唐樓的業主以及個別人士提交，涉及項目 A1 至 A7 及項目 B；以及

第二組

(b) 以集體形式聆聽 46 份申述(**R8(部分)及 R13 至 R57**)和 21 份意見(**C3 及 C6 至 C25**)，該等申述和意見分別由德星里現有樓宇的業主及個別人士提交，涉及項目 C1 至 C4(即有關德星里範圍)。

1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮第一組的申述和意見。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 士丹頓街／永利街發展計劃(**H19**)的重建項目最先由市建局於 2003 年提出。首份發展計劃核准圖(編號 **S/H3/URA1/2**)涵蓋的範圍介乎士丹頓街、必列者士街、永利街、華賢坊東和鴨巴甸街之間，並劃為「綜合發展區」地帶²(圖 **H-6**)。該「綜合發展區」地帶的規劃意向，是作綜合住宅及／或商業發展，並提供休憩用地和其他配套設施。

2.2 在項目的規劃過程中，公眾於 2009 年所提出的意見普遍認為，永利街的唐樓具有歷史價值，應加以保育。就此，市建局建議保存永利街的唐樓(即圖 **H-6** 的地盤 **A**)，並於 2010 年 3 月建議把永利街從發展計劃圖中剔出。為協助城規會考慮剔出地盤 **A** 一事，市建局就其建議的替代方案提交額外資料，包括對受影響業主和租客的影響、永利街現有樓宇的結構狀況，以及復修樓宇涉及的費用。

2.3 2011 年 1 月，城規會考慮市建局所提交的額外資料後，認為規劃意向應該是保留永利街的現有特質和氛圍，而非「全面保留」所有樓宇(「全面保留」所有樓宇涉及的費用龐大)。城規會得悉永利街的唐樓在納入市建局重建項目前屬「住宅(丙類)」地帶，地積比率限制為 5 倍及建築物高度限為 12 層(圖 **H-7**)，並在充分考慮保留永利街現有特色和氛圍的規劃意向，及在提供適當的彈性的同時仍保留合適的規劃管制

² 相關範圍在 2003 年展示發展計劃圖前，已在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」和「政府、機構或社區」地帶(圖 **H-7**)。

後，同意在分區計劃大綱圖上把永利街用地³劃為「綜合發展區」地帶。城規會亦同意對「綜合發展區」地帶施加樓高 4 層的建築物高度限制，以反映和限制永利街唐樓的現有高度(即 4 層)，以期在社會對保育該區的期望與私人發展權之間取得平衡。

2.4 2011 年 7 月 8 日，永利街用地被剔出發展計劃圖，並被納入《西營盤及上環分區計劃大綱圖》，劃為「綜合發展區」地帶。2012 年 5 月 8 日，行政長官會同行政會議核准經修訂的發展計劃圖(即圖 H-6 的地盤 B 及 C，劃為「綜合發展區」地帶)和分區計劃大綱草圖。

2.5 2013 年 4 月 5 日，市建局提交了一宗有關進行綜合住宅及商業發展的規劃申請(編號 A/H3/413)，以落實經修訂的發展計劃圖。都會規劃小組委員會於 2013 年 5 月 24 日在有附帶條件下批准該宗申請。

2.6 行政長官於 2018 年的《施政報告》中公布，市建局繼早前保育永利街建築群後，會進一步研究活化地盤 B 及 C(士丹頓街用地)內具有特色程城市肌理的建築群，以推廣地區營造並與周邊的活化項目產生協同效應。

2.7 2019 年 3 月 5 日，市建局因應上述政策措施向政府提交活化建議書(附件 VII(a))。市建局亦委聘了顧問進行社區營造研究(該研究)，評估社區的需要，為地區營造計劃製定願景和主題。市建局表示，該研究的過程由下而上，蒐集地區人士對於如何重塑研究範圍(包括士丹頓街用地及介乎荷李活道、卑利街、堅道和平安里之間的周邊地區)的期望。該研究於 2019 年 6 月完成。研究透過進行問卷調查和訪問，以及舉辦工作坊和社區活動收集居民／租戶、中西區區議員、學校、區內關注組和非政府機構等持份者的意見。2019 年 7 月 12 日，市建局在考慮研究的結果後，向政府提交更新的活化建議書(附件 VII(b))。

³ 地盤 A 由永利街的唐樓(即永利街用地)和必列啫士街街市用地(改劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶)組成。

2.8 2019 年 7 月 19 日，小組委員會在考慮市建局提交的活化建議書後，對分區計劃大綱圖的建議修訂作出考慮，並同意有關建議修訂適宜根據條例第 7 條展示。相關的都會規劃小組委員會文件第 10/19 號可於城規會網站查閱 (https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/631-mpc_10-19.pdf)，亦已載於附件 III(a)。相關小組委員會會議的會議記錄則載於附件 III(b)。2019 年 8 月 9 日，城規會根據條例第 7 條展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》。

3. 諮詢中西區區議會

由於在分區計劃大綱圖展示期間中西區區議會沒有舉行會議，規劃署於 2019 年 9 月 2 日向中西區區議會區議員傳閱一份資料文件，向區議員簡介分區計劃大綱圖的現有修訂。該份資料文件及其附錄和圖則載於中西區區議會網址。規劃署邀請中西區區議員在分區計劃大綱圖展示期間，就分區計劃大綱圖的修訂向城規會秘書提交意見。在分區計劃大綱圖的法定展示期內，一名中西區區議員(伍凱欣)(R10)提交了一份申述，反對項目 A2 至 A7。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地及周邊地區(圖 H-2 至 H-4、H-9 至 H19)

士丹頓街用地(申述用地 A2 至 A3 和 A5 至 A7)(圖 H-2a 及 H-2b)

4.1.1 申述用地 A2 至 A3 和 A5 至 A7(即士丹頓街用地)介乎士丹頓街、城皇街、華賢坊東及鴨巴甸街之間，位處從西南至東北的下降斜坡上，建有數條樓梯街。該用地上大多為 3 至 6 層高的唐樓，主要是住宅用途(部分唐樓地下設有零售商店)，而這些建築物大部分建於 1950 年代。華賢坊西 16 號及城皇街 4 至 10 號(即申述用地 A2)的建築物因為樓宇狀況欠佳而被拆卸。該用地涉及 3 個不同的地面水平高度，目前空置及被圍封(圖 H-10)。2019 年 12 月 12 日，現時在士丹頓街 88 至 90 號(位於申述用地 A3 內)的唐樓獲古物諮詢委員會(古諮會)評為二級歷史建築(圖 H-2b 及 H-11)。

- 4.1.2 士丹頓街用地內的地段業權分散。當中的私人地段大部分已被市建局收購，餘下的物業(即中和里 4 至 6 號、華賢坊東 8 號和 13 號、華賢坊西 2 號、城皇街 2A 號及部分在士丹頓街 60 至 62 號的上層單位)屬私人擁有。附件 VIII 的圖示 1 及圖 H-5 顯示了士丹頓街用地的業權分布。

永利街用地(申述用地 A4)(圖 H-2a 及 H-2b)

- 4.1.3 申述用地 A4(即永利街用地)涵蓋永利街 1 至 12 號及城皇街 17 至 19 號。永利街現有的唐樓建於 1950 年代末，以其歸一的設計和台階式布局而別樹一幟。這些唐樓與城皇街 17 至 19 號屬同一時期的建築物，均是該建築群不可或缺的部分(圖 H-14)。永利街用地的所有建築物均樓高 4 層(圖 H-2b)。該用地先前在分區計劃大綱圖被劃為「綜合發展區」地帶，建築物高度限為 4 層。該「綜合發展區」地帶的規劃意向，是保留永利街用地的現有特質和氛圍。
- 4.1.4 永利街用地內的所有唐樓均位於私人地段。市建局已收購永利街 5 號、7 號至 9 號，以及永利街 3 號和 12 號的部分範圍。這些市建局擁有的物業目前由非政府機構租用，以便向其服務對象提供住宿服務，而地下單位則用作設置住宿服務的附屬辦事處或服務中心。永利街用地餘下的物業，即永利街 1 至 2 號／城皇街 17 至 19 號、永利街 3 號的部分範圍、永利街 4 號、6 號、10 號、11 號及 12 號的部分範圍則屬私人擁有。這些建築物的地下目前設有商店和餐廳，而樓上則作住宅用途。圖 H-5 顯示永利街用地的業權分布。

位於士丹頓街 70 至 72 號的尚賢居(申述用地 B)(圖 H-2a)

- 4.1.5 目前申述用地 B 建有一個名為尚賢居的住宅發展項目。該項目於 2011 年建成，住用總樓面面積為 8 264.66 平方米，地積比率為 9.99 倍，建築物高度為主水平基準上 137.05 米。該項目內亦有一塊佔地 714.95 平方米的公眾休憩用地。

- 4.1.6 申述用地先前在分區計劃大綱圖上部分劃為「住宅(甲類)」地帶，部分則劃為「住宅(丙類)」地帶(圖 H-9)。該用地曾涉及兩宗規劃申請(編號 A/H3/273 及 A/H3/315)，分別於 1998 年 8 月 28 日及 2002 年 1 月 4 日獲城規會在有附帶條件下批出許可。該用地其後亦涉及 3 宗有關修訂已核准發展計劃(編號 A/H3/315)的規劃申請(編號 A/H3/315-1 至-3)。最近一個發展計劃於 2009 年 4 月 27 日獲得批准。

周邊地區(圖 H-2b)

- 4.1.7 申述用地的周邊地區主要為「住宅(甲類)」地帶，建
有高層住宅發展項目，而必列者士街及士丹頓街一帶
夾雜文化及機構用途。該區的高層私人住宅發展主要
包括位於永利街用地兩旁的雍翠臺(主水平基準上 125
米)及金堅大廈(主水平基準上 156 米)；以及位於士丹
頓街用地現有建築物羣內的匡景居(主水平基準上 142
米)及尚賢居(主水平基準上 137 米)(即申述用地 B)。
周邊的文化及機構用途包括已活化作香港新聞博覽館
的前必列啫士街街市(三級歷史建築)、英皇書院同學
會小學、文武廟組羣(法定古蹟)、香港中華基督教青
年會必列者士街會所(一級歷史建築)、孫中山紀念館
(法定古蹟)，以及元創方(三級歷史建築)。
- 4.1.8 城皇街位於士丹頓街用地及永利街用地之間，是一條
連接荷李活道及堅道的樓梯街。城皇街的台階是古物
諮詢委員會(古諮會)的新增項目，其歷史建築評級有
待評定(圖 H-2b 及圖 H-12 的照片 8)。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用
地用途」地帶的規劃意向，主要是作文化、社區及商
業用途的低層發展，並提供戶外公共空間，以配合當
地居民和其他市民的需要。在此「其他指定用途」地
帶內，必須闢設一塊不少於 135 平方米的公眾休憩用
地。此外，新發展及／或現有建築物的重建的總樓面
面積須至少有 50% 作文化及社區用途。

- 4.2.2 「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶的規劃意向，主要是活化該區作住宅、機構及商業用途，以保存城市肌理和推廣地方營造。至於永利街一帶，其規劃意向亦是保留該區的現有特質和氛圍。
- 4.2.3 「住宅(甲類)」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。在指定為「住宅(甲類)25」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 8 265 平方米。此外，必須闢設一塊不少於 712 平方米的公眾休憩用地。
- 4.2.4 「住宅(丙類)」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、通風及交通造成負面影響。任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍及最高建築物高度超過 12 層，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會收到 12 份有關項目 A1 至 A7 及 B 的申述，由市建局(R1)、中西區關注組(R3)、卅間之友(R5)、中西區區議員伍凱欣(R10)、永利街 10 號及 11 號的業主(R11 及 R12)及一些個別人士(R2、R4、R6 至 R7、R8(部分)及 R9)提交。
- 5.1.2 8 份申述(R1 至 R7 及 R8(部分))表示支持項目 A1(R8(部分)原則上亦支持項目 A2 至 A4，但同意 R5 的負面意見)。除 R2 外，全部 12 份申述對與項目 A 相關的其他個別項目提出負面意見，即 R1 就項目

A3 及 A5 提出意見，R3 至 R7、R8(部分)及 R9 至 R10 反對項目 A2 至 A7；以及 R11 至 R12 反對項目 A4 的建築物高度限制。此外，R8(部分)及 R9 亦就項目 B 表示反對／提出負面意見。申述人名單載於附件 IV(b)。

5.1.3 申述提出的主要理由及建議和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 IV(a)，並概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.2.1 R1 及 R2 是表示支持的申述。R1 亦就項目 A3 和 A5，以及士丹頓街用地內的樓梯街和巷里的土地用途地帶建議提出意見。

5.2.2 將士丹頓街用地納入分區計劃大綱圖(項目 A1)

主要理由	申述
(1) 將士丹頓街用地納入分區計劃大綱圖符合市建局就該區所擬定的發展方向。	R1
(2) 可增加區內的房屋供應及空間。	R2
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.2.3 士丹頓街用地的建築物高度限制(項目 A3 及 A5)

主要理由／建議	申述
(1) 由於士丹頓街一些現有建築物(項目 A3)樓高 6 層(圖 H-2b)，將建	R1

建築物高度限為 4 層並不合理。 (2) 把中和里 4 至 6 號(項目 A5)的建築物高度限制訂定為 12 層(劃為「住宅(丙類)」地帶)不符合該區現時的高度輪廓(即 3 至 6 層)(圖 H-2b)。	
回應	
(a) 回應第(1)項，根據分區計劃大綱圖對「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶的《註釋》，高於 4 層的建築物可發展／重建至現有建築物的高度(以樓層數目計算)。因此，現時訂為 4 層的建築物高度限制不會影響這些建築物的重建潛力。 (b) 回應第(2)項，請參閱對反對士丹頓街用地建築物高度限制的申述理由所作出的回應 b(iii)(載於下文第 5.3.5 段)。	

5.2.4 台階、樓梯街和巷里網絡(項目 A2、A3 及 A5)

主要理由／建議	申述
(1) 應尊重現有大街小巷所呈現的文物舊貌，因為這種街巷排列模式是現有城市肌理的一大特色。 (2) 建議將華賢坊東、華賢坊西及中和里劃作顯示為「行人專區／街道」的地方(圖 H-9)。	R 1
回應	
(a) 請參閱對涉及台階、樓梯街和巷里表示反對的申	

述理由所作出的回應(載於下文第 5.3.6 段)。

5.3 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.3.1 **R3 至 R7 及 R8(部分)**是表示反對的申述，但均支持項目 A1。**R9 及 R10**反對項目 A2 至 A7，而**R11 及 R12**反對項目 A4 的建築物高度限制。

5.3.2 **R8(部分)**及**R9**亦就項目 B 表示反對／提出負面意見。

5.3.3 **將士丹頓街用地納入分區計劃大綱圖(項目 A1)**

主要理由／建議	申述
(1) 項目 A1 將擱置高層建築物的重建計劃，並落實 2018 年《施政報告》所提出的保育及活化計劃。	R3 至 R7 及 R8(部分)
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3.4 **士丹頓街用地及永利街用地的地區保育方案(項目 A2 至 A7)**

主要理由／建議	申述
(1) 士丹頓街用地及永利街用地別具特色且饒富歷史價值。	R3 至 R7、R8(部分)、R9 及 R10
(2) 在確保任何新建築及景觀美化工程均不會損害該區的歷史肌理方面，缺乏指引。	R3 至 R7

(3) 建議應採取全面的地區保育方案，當中包括保留現有的唐樓、採取適當的規劃管制、保存具有重要價值的城市肌理(即樓梯街、台階、巷里、休憩用地、成齡樹)，以及把該區指定為「歷史社區」。	R 3 及 R 5
(4) 建議把士丹頓街用地及永利街用地建立成「歷史樞紐」。	R 1 0
(5) 建議把士丹頓街用地及永利街用地劃為特定的「其他指定用途」註明「歷史社區」地帶，並在分區計劃大綱圖的《註釋》內列明該區的特色和歷史價值。 (6) 建議把項目 A5 的涵蓋範圍(圖 H-2 a)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶。	R 3 及 R 4
(7) 應避免改變現有建築物內的用途，因為改變用途或須符合現行建築物條例的規定，而有關做法一般會嚴重損害建築物的歷史價值。 (8) 任何新增用途只限於在地面層作商業和一些機構用途，以及在上層作住宅用途。	R 5 至 R 7
(9) 應進行文物影響評估或擬備保育建議方案，以作為申述用地 A2 上擬議社區中心的發展指引，從而確保社區中心的設計與現有唐樓互相配合。	R 3 至 R 7

(10) 如能在分區計劃大綱圖內訂明保育建議方案的要求，各政府部門便須遵從保育建議方案內的相關規定和設計指引。	R 5 至 R 7
回應	
(a) 回應第(1)至第(4)項，儘管士丹頓街用地及永利街用地內的現有唐樓建於 60 多年前，須留意的是，士丹頓街用地(現時在申述用地 A3 內的士丹頓街 88 至 90 號建築物除外)及永利街用地並非已獲古諮會評級的歷史地點。雖然現時士丹頓街 88 至 90 號的建築物屬二級歷史建築，但其餘的建築物並未獲得評級，而且亦沒有建築物正在等候古蹟辦的評估。因此，根據現行的文物保育政策，並無理據就這兩幅用地進行「地區保育」。 (b) 回應第(5)及第(7)項，一如上文(a)項所述，由於士丹頓街用地及永利街用地(士丹頓街 88 至 90 號除外)未獲古諮會評級，因此並無理據把整個地方劃為「其他指定用途」註明「歷史社區」地帶。此外，申述人並沒有就該兩幅用地劃為「其他指定用途」註明「歷史社區」地帶的建議提供詳細資料(例如有關的規劃意向、土地用途表等)。儘管如此，鑑於該兩幅用地饒富特色及具有悠久歷史，市建局已在其活化建議中表明，會把該局現時擁有的所有建築物保持完整，亦會保留現時的城市設計和街道氛圍。這些建築物將會進行翻新和復修，上層會用作過渡性房屋及共住空間，而地面層則用作共享工作空間、社會企業、商店及服務行業等。 (c) 回應第(6)項，申述用地 A5 內所有現有建築物均由私人擁有(圖 H-5)，不屬市建局活化建議方案的一部分。因此，為尊重華賢坊東的台階特色，把申述用地 A5 回復至 2003 年納入發展計劃圖(圖 H-9)前的原本「住宅(丙類)」用途地帶較為	

恰當(見下文第 5.3.5 段回應(b)(iii))。

- (d) 回應第(8)項，「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶容許所有樓層有權作住宅用途，而地面層則只准作商業及機構用途。
- (e) 回應第(9)及第(10)項，須留意的是，根據現行的文物保育政策，基本工程項目的文物影響評估機制⁴不適用於擬議的社區中心。此外，任何私人工程項目地盤如涉及歷史建築，項目倡議人均須擬備保育建議方案，載列有關文物保育的一般指引，並建議緩解措施，以盡量減低對相關地點內的文物造成負面影響。由於申述用地 A2 不涉及基本工程項目，亦未獲任何歷史評級，因此無須就擬議的社區中心進行文物影響評估或擬備保育建議方案。有鑑於該幢獲評級的歷史建築(即士丹頓街 88 至 90 號)及一個有待評級的新增項目(即城皇街台階)均位於擬議社區中心附近，古物古蹟辦事處會從文物保育角度，在市建局就擬議社區中心提交建築圖則的階段，按需要向該局提供意見。

5.3.5 士丹頓街用地和永利街用地的建築物高度限制(項目 A2 至 A7)

主要理由／建議	申述
以度身訂做的方式訂定建築物高度限制	
(1) 為兩幅用地的建築物高度限制過於簡單，亦沒有肯定該區的特色及個別建築物的特質。	R3 至 R7 及 R8(部分)
(2) 建議依照現有建築物的樓層數目	R3 至 R7 及

⁴ 發展局技術通告(工務)第 6/2009 號「就基本工程項目進行文物影響評估的機制」

和建築物高度訂定兩幅用地的建築物高度限制，以保存所有唐樓的現有規模。	R 9
(3) 應把位於城皇街 4 至 10 號的擬議社區中心(即項目 A 2)的建築物高度限為 3 層。	R 3 至 R 7
<u>放寬建築物高度限制</u>	
(4) 把永利街用地(即項目 A 4)的建築物高度限為 4 層，實在過嚴，缺乏彈性。	R 11 及 R 12
(5) 4 層的建築物高度限制只為配合市建局而訂，但剝奪其他私人業主根據《建築物(規劃)規例》 ⁵ 下的發展權利。	
(6) 現有建築物高度限制妨礙私人市場作市區重建，亦沒有善用土地。	
(7) 應以主水平基準上高度的方式訂定建築物高度限制，並建議把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，或完全移除建築物高度限制，目的是盡量發揮發展潛力，以及在設計上提供彈性以達至發展潛力。	
(8) 建議在分區計劃大綱圖上訂明建築物須從永利街後移 2 米，並在分區計劃大綱圖的《說明書》加入保留現有建築物外牆的條文，	

⁵ 申述人已證明建築物高度最少需有 5 層，才可盡用《建築物(規劃)規例》所准許的發展潛力。

以保育該區的文物景觀和氛圍。 (9) 就永利街 10 號及 11 號的合併用地(用地面積約為 110.5 平方米)提交概念重建計劃(圖 H-15)，以證明合併用地可按《建築物(規劃)規例》所准許的最大發展潛力進行項目發展。根據概念計劃，建議發展一幢 22 層高的商業大廈，地下至 2 樓會用作發展商店。擬議發展的地積比率為 13.81 倍，總樓面面積約 1 526 平方米，建築物高度為主水平基準上 159.98 米，而在 15 米以上的上蓋面積為 59.97%。現有建築物外牆會予以保留，而大樓會從永利街後移 2 米(即 3 樓及以上的樓層)(繪圖 H-1 至 H-4)。	
回應	
(a) 回應第(1)項，士丹頓街和永利街用地的現有建築物高度由 3 至 6 層不等(圖 H-2b)。由於這兩幅用地內的現有建築物主要為 4 層高，就「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶而言，現時把建築物高度限制訂為 4 層高或現有建築物的高度(兩者中以數目較大者為準)，做法合適。 (b) 回應第(2)項，申述人就申述用地 A3 及 A5 提出的建築物高度限制建議並不合適，而申述用地 A4 的建築物高度限制已是現有的建築物高度。 <u>申述用地 A3 劃為「其他指定用途」地帶，建築物高度限制 4 層</u> (i) 申述用地 A3 於 2003 年納入市建局發展計劃圖前(圖 H-9)，有關用地的主要部分(即沿	

士丹頓街的用地)曾劃為「住宅(甲類)」地帶，但沒有訂立建築物高度限制。現時 4 層的建築物高度限制已在活化具特色建築群和城市肌理與私人發展權之間取得平衡；

- (ii) 倘把建築物高度限制訂為現有建築物的高度，現時樓高 3 層的建築物(即城皇街和華賢坊西沿路的建築物)會受到影響，當中有兩幢建築物並非由市建局擁有(圖 H-5)。雖然這些私人擁有的建築物並非市建局活化建議的一部分，但申述人的建議會進一步限制這些私人建築物的發展潛力；

申述用地 A5 劃為「住宅(丙類)」地帶，建築物高度限制 12 層

- (iii) 把申述用地 A5 劃為「住宅(丙類)」地帶，其地積比率限制 5 倍及建築物高度限制 12 層，做法合適。因為該處的現有建築物與華賢坊東和城皇街沿路的建築群分開，以及此用途地帶適用於香港島有具類似特點的地方。有見毗連地塊在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限為主水平基準上 150 米至 160 米，「住宅(丙類)」地帶亦可作為「住宅(甲類)」地帶用地和面向士丹頓街(劃為「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶)的唐樓的過渡區。此外，根據分區計劃大綱圖，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，是保留地區特色，並避免因更密集發展而對視覺、通風及交通造成負面影響。上述部分亦可作為對上文第 5.2.3 段第(1)項的回應；

永利街用地(項目 A4)劃為「其他指定用途」地帶，建築物高度限制訂為 4 層

- (iv) 備悉申述人建議把建築物高度限制訂為現有樓層數目及現有建築物的高度。事實上，申

述人的建議與城規會在 2011 年的決定相符 (見上文第 2.3 段)。該建築物高度限制已在社會對保育該區的期望與私人發展權之間取得平衡；以及

- (v) 城規會在制訂現時「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶的建築物高度限制時，已考慮多項因素，包括先前於 2011 年經城規會同意的規劃意向、永利街用地的現有特色及氛圍，以及市建局的活化建議。
- (c) 回應第(3)項，考慮到士丹頓街用地和永利街用地附近現有建築物高度為 3 至 6 層不等，而周邊的建築物高度主要為 4 層(圖 H-2b)，因此把擬議社區中心的建築物高度限為 4 層實屬恰當。建築物高度限制為 4 層亦讓設計具靈活性，也可在日後提供更多樓面空間作社區用途。市建局保育建議方案報告的初步調查結果顯示，區內持份者對該區的未來發展抱有不同期望，包括把該區建設為一個提供社區及社會設施和活動的地方；一個消閒康體的地方，以及一個社會教育的地方。擬議的社區中心旨在為區內居民提供服務，以滿足他們的需要。如果把建築物高度限為 3 層，會限制該社區中心的樓面空間。
- (d) 回應第(4)至(9)項，永利街用地現時 4 層的建築物高度限制合適，因為可確保該區現有樓宇的任何發展／重建均符合有關的規劃意向，即保存永利街的現有特色及氛圍。一如上文對於(b)(iv)的回應所述，現時的建築物高度限制已在社會對保育該區的期望與私人發展權之間取得平衡。**R11** 及 **R12** 建議把建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，這個建議亦不獲支持，因為建議不只會妨礙落實該區的規劃意向，亦會鼓勵在永利街用地進行格格不入的發展。此外，申述人未能證明，放寬永利街用地建築物高度限制的建議，會否對周邊地區的交通、景觀、空氣流通及

環境造成負面影響。

5.3.6 台階、樓梯街和巷里網絡(項目 A2、A3 及 A5)

主要理由／建議	申述
(1) 應尊重和肯定由台階、巷里和樓梯街所組成的行人網絡的歷史價值。	R3 至 R7、R8(部分)及 R9
(2) 應保障華賢坊東、華賢坊西及中和里不受任何發展及橫跨街道的高架發展影響。	R3 至 R7 及 R8(部分)
(3) 建議把華賢坊東、華賢坊西及中和里的現有行人巷里和樓梯街網絡劃作顯示為「行人專區／街道」的地方。	R3 至 R7 及 R9
回應	
(a) 所有現有的樓梯街及行人巷里，即中和里、華賢坊東、華賢坊西及各地段之間的後巷(圖 H-9)，屬政府土地。雖然這些政府土地被納入發展地帶內，但這些土地不打算用作發展，在計算發展用地的地積比率時，這些土地亦不會包括在內。根據市建局的活化建議，樓梯街及巷里的現有特色不會受到影響。由於分區計劃大綱圖旨在顯示區內的概括土地用途地帶，故無須將這些巷里劃為「行人專區／街道」。	

5.3.7 闢設休憩用地(項目 A2、A5 至 A7)

主要理由／建議	申述
---------	----

(1) 西營盤及上環嚴重缺乏鄰舍休憩用地。	R 3
(2) 建議提升在擬議社區中心(項目 A2)內闢設的休憩用地的規定，要求在地面層闢設 135 平方米的休憩用地。另外亦應保留用地上的現有樹木。 (3) 建議把中和里的現有公眾休憩處(項目 A5)和項目 A6 及 A7 的狹長土地(圖 H-18)劃為「休憩用地」地帶。	R 3 至 R 7
回應	
(a) 回應第(1)項，根據《香港規劃標準與準則》，按照區議會分區計算，中西區的規劃人口為 261 455 人，休憩用地的整體供應有剩餘，現有和已規劃的休憩用地分別比標準要求多 15.66 公頃和 17.43 公頃。儘管如此，就西營盤及上環分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍而言，現有和已規劃的休憩用地分別缺少 4.01 公頃及 4.61 公頃，主要因為鄰舍休憩用地不足。雖然供應確有短缺，但近年鄰舍休憩用地的供應有所增加，包括在市建局餘樂里／正街發展項目(約 1 303 平方米)及前中區警署建築群(大館)(3 430 平方米)內的公眾休憩用地、西營盤及上環區內一些其他面積較小的休憩用地及休憩處(約 256 平方米)，以及申述用地 A2(即擬議社區中心)不少於 135 平方米的已規劃休憩用地。 (b) 回應第(2)項，鑑於用地盤面積有限(約 452 平方米)，如果要求在地面提供 135 平方米的休憩用地，會限制擬議社區中心設計上的靈活性，尤其是作社區用途的地面樓面空間。此外，考慮到上述(a)項，有關闢設一塊不少於 135 平方米公眾休憩用地(當中不少於 90 平方米須設於地面)的	

現行規定，已在增加地面鄰舍休憩用地與社區設施這兩個需求之間取得平衡。至於保留現有樹木，所有樹木均屬區內常見品種(當中沒有被政府鑑別為古樹名木)。正如 **R1** 所述，市建局會盡量保存現有樹木，但須與區內居民作進一步討論，並視乎樹木調查結果及擬議社區中心的未來設計而定。擬議社區中心的概念設計載於**附件 VIII** 圖片 3 至 6。

- (c) 回應第(3)項，不支持改劃中和里休憩處和項目 A6 及 A7 的狹長土地，理由如下：

中和里休憩處

- (i) 休憩處面積約為 40 平方米，現時由政府負責管理和保養。休憩處是一幅政府土地，雖然劃為「住宅(丙類)」地帶，但該處不打算進行其他發展。由於分區計劃大綱圖旨在顯示區內的概括土地用途地帶，故無須將中和里休憩處劃為「休憩用地」地帶；

申述用地 A6 及 A7

- (ii) 申述用地 A6 是一幅斜坡，而申述用地 A7 則是一幅細小狹長的空置土地。由於現時兩幅由私人擁有的申述用地不適宜闢設休憩用地，因此沒有理據將這些土地劃為「休憩用地」地帶。

5.3.8 尚賢居的建築物高度限制(項目 B)

主要理由／建議	申述
(1) 反對將建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米。	R8(部分)及 R9
(2) 沒有理由施加比目前的建築物更	

高的建築物高度限制，而且此舉亦有違梯級狀的建築物高度輪廓概念。 (3) 主水平基準上 150 米的建築物高度限制與周邊地區不相協調。 (4) 建議將建築物高度限制訂為發展項目的現有建築物高度(即主水平基準上 137.05 米)。	
回應	
(a) 申述用地 B 的現有住宅發展，其建築物高度為主水平基準上 137.05 米。在分區計劃大綱圖上，該用地位於主水平基準上 150 米的高度級別(圖 H-8)。由於地盤水平約為主水平基準上 49.1 米，將建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米(即實際建築物高度約為 100 米)實屬合適，亦符合分區計劃大綱圖所採用的梯級狀建築物高度輪廓。有關高度限制旨在保存望向山脊線的景觀，以及由山頂眺望維多利亞港的景觀。沒有規劃理據支持對申述用地 B 施加更嚴格的建築物高度限制。	

5.4 對申述的意見

5.4.1 有 5 份對申述的意見與項目 A1 至 A7 及 B 相關，分別由中西區關注組(C1)、卅間之友(C2)及個別人士(C3 至 C5)提交。除 C3 就修訂項目提供的意見外，其餘的全屬反對意見。C1、C2 及 C3 本身亦是申述人(即分別為 R3、R5 及 R8)。提意見人的名單載於附件 IV(b)。

5.4.2 這些意見提出的主要理由及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 IV(a)。除以下概述的其他理由

外，反對意見提及的理由與表示反對的申述所提出的理由相似：

其他主要理由	意見
(1) 反對 R11 及 R12 ，理由建議把建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米(項目 A4)，與政府提倡保存地區特色的政策有抵觸。由於擬議高度過高，對空氣流通造成負面影響。	C1 及 C2
(2) 反對 R1 ，理由是進一步發展會破壞該區的歷史價值和文化環境，亦會對鄰近地區的採光造成不良影響，同時帶來噪音及交通問題。	C4
回應	
(a) 回應第(1)項，請參閱上文第 5.3.5 段對表示反對士丹頓街及永利街用地的建築物高度限制的申述作出的回應(d)。	
(b) 回應第(2)項，請參閱上文第 5.3.4 段對表示反對士丹頓街及永利街用地保育方案的申述作出的回應(b)。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的回應已適當收錄在上文各段：

- (a) 古物古蹟辦事處執行秘書；
- (b) 民政事務總署中西區民政事務專員；
- (c) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (d) 地政總署港島西及南區地政專員；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；

- (f)運輸署署長；
- (g)路政署總工程師／港島；
- (h)路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (i)環境保護署署長；
- (j)渠務署總工程師／香港及離島；
- (k)水務署總工程師／建設；
- (l)消防處處長；
- (m)規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (n)建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (o)社會福利署署長；
- (p)康樂及文化事務署署長；
- (q)食物環境衛生署署長；
- (r)機電工程署署長；
- (s)土木工程拓展署南拓展處處長；
- (t)土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (u)警務處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R2** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 4 及第 5 段的評估，規劃署不支持 **R1** 的餘下部分，以及 **R3 至 R7、R8(部分)及 R9 至 R12**，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 把士丹頓街及永利街用地劃為「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶、「其他指定用途」註明「住宅、機構及商業用途」地帶、「住宅(丙類)」及「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，並已顧及市建局的活化建議、土地業權、永利街的現有特色及私人發展權(**R3 及 R4**)；
- (b) 由於各申述用地沒有整體獲古諮會評級(士丹頓街 88 至 90 號除外)，因此，並沒有規劃理據將該等用地劃為「其他指定用途」註明「歷史社區」地帶(**R3、R4 及 R10**)；

- (c) 在兩個新的「其他指定用途」地帶施加的建築物高度限制實屬恰當，因為可在保存永利街現有特色及氛圍、市建局就保留區內具特色建築群及城市肌理所提出的活化建議、私人發展權及提供更多樓面及設計的靈活性作住宅、社區及福利用途以應付區內所需等各方面取得平衡(**R1、R3 至 R7、R8(部分)及 R9**)；
- (d) 把永利街用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米或移除建築物高度限制會導致出現格格不入的發展，亦會妨礙落實保存該區現有特質及氛圍的規劃意向(**R11 及 R12**)；
- (e) 由於該分區計劃大綱圖旨在顯示概括土地用途地帶，因此無須指定現有巷里、樓梯街、地段之間的後巷以及中和里休憩處為「行人專區」地帶或「休憩用地」地帶(**R1、R3 至 R7、R8(部分)及 R9**)；
- (f) 鑑於該區休憩用地的整體供應過剩，而申述用地 A6 及 A7 亦不適宜發展休憩用地，因此現時並無有力理據支持把該等用地改劃為「休憩用地」地帶(**R3 至 R7 及 R8(部分)**)；以及
- (g) 並無有力理據支持在申述用地 B 施加更嚴格的建築物高度限制。現時建築物高度限制反映分區計劃大綱圖所訂明的高度級別(**R8(部分)及 R9**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 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，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 8.2 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。

附件

附件 I	《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》(縮圖)
附件 II	《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/32》的修訂項目附表
附件 III(a)	都會規劃小組委員會文件編號 10/19(不含附件)
附件 III(b)	都會規劃小組委員會 2019 年 7 月 19 日的會議記錄摘錄
附件 IV(a)	申述和意見及規劃署的回應摘要
附件 IV(b)	申述人及提意見人名單
附件 V	所提交的全部申述書和意見書(只提供予委員)
附件 VI	西營盤及上環區內的主要「政府、機構或社區」和康樂設施及休憩用地
附件 VII(a)	市建局於 2019 年 3 月 5 日提交的活化建議
附件 VII(b)	市建局於 2019 年 7 月 12 日提交的更新活化建議
附件 VIII	市建局提交的活化建議繪圖
繪圖 H-1 及 H-4	申述人 R11 及 R12 提交的概念計劃
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a	申述用地 A1 至 A7 及 B 的地盤平面圖
圖 H-2b	申述用地現有建築物及歷史建築的地盤平面圖
圖 H-3	申述用地 A1 至 A7 及 B 的航攝照片
圖 H-4	現有建築物的樓齡
圖 H-5	申述用地 A1 至 A7 的業權分布
圖 H-6	原有的士丹頓街／永利街發展計劃
圖 H-7	分區計劃大綱草圖編號 S/H3/18 及修訂項目 A1 至 B 的比較
圖 H-8	西營盤及上環，以及半山區西部規劃區的廣闊高度級別
圖 H-9	現有樓梯街及巷里的實地照片
圖 H-10 至 H-19	申述用地 A1 至 A7 及 B 的實地照片

規劃署

2020 年 7 月

城市規劃委員會文件第 10660 號
供城市規劃委員會於 2020 年 7 月 17 日考慮

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》
考慮申述編號 TPB/R/S/H3/33-1 至 7、8(部分)至 12
及意見編號 TPB/R/S/H3/33-C1 至 C5

(第一組)