

**《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/H3/33-8(部分)及 13 至 57 和
意見編號 TPB/R/S/H3/33-C3(部分)及 C6 至 C25**

(第二組)

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-)
<p><u>修訂項目 C1</u> 把位於德星里 1 至 7 號的土地，由「休憩用地」、「住宅(甲類)8」及在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃作「住宅(甲類)24」地帶，並把該地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米</p> <p><u>修訂項目 C2</u> 把德星里由「休憩用地」地帶改劃作在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方</p> <p><u>修訂項目 C3</u> 把位於第三街 83 號現為康和花園旁的一塊土地由「住宅(甲類)8」地帶改劃為在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方</p> <p><u>修訂項目 C4</u> 把位於第三街 83 號現為康和花園的部分用地由在大綱</p>	<p>總數：46</p> <p><u>反對項目 C1 和個別項目(35)</u> R13 至 R47：個別人士</p> <p><u>反對所有項目(11)</u> R8(部分)¹、R48 至 R57：個別人士</p>	<p>總數：21</p> <p><u>支持 R13 至 R57(1)</u> C6：個別人士</p> <p><u>支持 R24(18)</u> C7 至 C24：個別人士</p> <p><u>反對 R8(部分)、R13 至 R30 及 R37 至 R57(1)</u> C25：德星里 1 至 7 號現有建築物的業主</p> <p><u>提出意見(1)</u> C3：個別人士(R8)</p>

¹ R8的申述有部分內容是關於項目A1至A7及項目B，第一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。

圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶		
---------------------------------	--	--

備註： 所有申述人和提意見人的名單載於**附件 V**。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規會網站 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》(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，申述用地的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，共接獲 57 份申述。2019 年 11 月 8 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布申述的內容，讓公眾提出意見。城規會共接獲 25 份意見。
- 1.3 2020 年 3 月 3 日，城規會同意把申述和意見分為兩組考慮：

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；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 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮第二組的各項申述及意見。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 2014 年 8 月 28 日，城規會收到一宗第 12A 條申請(編號 Y/H3/6)，要求修訂當時的《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》，把西營盤德星里 1 至 7 號的一幅用地(下稱「用地」)由「休憩用地」地帶及顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。2015 年 4 月 17 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定不同意這宗申請。2015 年 7 月 16 日，申請人就小組委員會所作決定提出司法覆核申請。2018 年 1 月 12 日，原訟法庭頒下裁決，批准司法覆核申請。原訟法庭推翻小組委員會的決定，並命令把申請發還城規會或其轄下小組委員會重新考慮。
- 2.2 2019 年 1 月 18 日，小組委員會重新考慮這宗申請及申請人所提交的進一步資料(包括經修訂計劃及最新技術評估)。根據申請人提交的概念計劃，擬議發展涉及興建一幢 25 層高的住宅大廈，地下和 1 樓是商店，1 樓另設開放予公眾的休憩用地，以及一條闊 1.65 米橫跨申請地點並連接德星里及第三街的公眾樓梯。該用地面積約 410 平方米，擬議住宅大廈的總樓面面積及地積比率分別 3 431 平方米及 8.514 倍，建築物高度為主水平基準上 120 米，住用上蓋面積為 33.33%，而非住用上蓋面積則介乎地面層的 90% 至 2 樓的 55%。擬議發展的概念設計圖載於附件 VII。
- 2.3 考慮到申請人就擬議住宅發展提交的技術評估(包括排污影響評估、空氣流通評估及視覺影響評估)獲相關政府部門接受，以及政府未就德星里已規劃「休憩用地」地帶制定落實發展時間表，小組委員會決定部分同意申請，在分區計劃大綱圖上把用地改劃為合適的「住宅(甲類)」地帶支區，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以及訂明須在用地闢設一條橫跨申請地點 24 小時開放的公眾通道。

對分區計劃大綱圖的修訂

2.4 就分區計劃大綱圖作出的建議修訂於 2019 年 7 月 19 日提交小組委員會考慮。經審視所有相關的規劃考慮後，小組委員會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，城規會未有收到中西區區議員就項目 C1 至 C4 提出的申述和意見。

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-8)

申述用地 C1 及 C2(德星里用地)(圖 H-2 及 H-4 至 H-6)

- 4.1.1 德星里用地包括位於德星里 1 至 7 號的 7 幢建於 1950 年代初的 3 層高建築物(即申述用地 C1，面積 401 平方米)及一條名為德星里的私人行人巷(即申述用地 C2，面積 176 平方米)(圖 H-5)。如上文 2.1 及 2.2 段所述，德星里用地涉及一宗第 12A 申請(編號 Y/H3/6)，小組委員會於 2019 年 1 月 18 日部分同意這宗申請。
- 4.1.2 德星里用地沒有直接的臨街面或車輛通道。該用地須經由樓梯街通往第二街(圖 H-6)。

申述用地 C3 及 C4(圖 H-2 及 H-7 至 H-8)

- 4.1.3 申述用地 C3(面積 61 平方米)目前是一條連接第三街的公共行人通道(圖 H-8)。這幅政府土地由政府負責管理及維修。
- 4.1.4 申述用地 C4(面積 58 平方米)是一幅狹長的私人土地，曾一度規劃作一條公共通道，以連接先前計劃在德星里闢設的休憩用地(圖 H-7)。該用地其後併入第三街 83 號(康和花園)的現有發展內。康和花園是 1990 年代的重建項目。重建時，發展商在康和花園以西重置了該條公共通道(即申述用地 C3)。

周邊地區

- 4.1.5 申述用地的周邊地區主要是「住宅(甲類)」地帶，以住宅為主，地面的一層作商業用途，如商店及餐廳。德星里用地 3 面被高層住宅包圍，分別是裕新大廈(主水平基準上 92.23 米)、宜順大廈(主水平基準上 87.05 米)及康和花園(主水平基準上 106.78 米)(圖 H-2 及 H-4)。在分區計劃大綱圖上，這些住宅項目都劃為「住宅(甲類)8」地帶，其建築物高度限制為主水平基準上 120 米(圖 H-2)。其東鄰的爹核里現劃為「政府、機構或社區」地帶，該處目前有 4 幢兩層高的唐樓及正街休憩處。
- 4.1.6 申述用地南面第三街的另一邊是市建局餘樂里／正街發展項目(於 2016 年落成)、救恩學校及救恩堂。西營盤街市位於申述用地西面正街的另一邊，而正街街市則位於申述用地西北面第二街的另一邊。
- 4.1.7 該區的公共交通服務完善，有巴士、公共小巴及電車，及距離港鐵西營盤站入口約 30 米，而該入口位於德星里用地以北第二街的另一邊。

4.2 規劃意向

- 4.2.1 「住宅(甲類)8」地帶和「住宅(甲類)24」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)8」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可達主水平基準上 140 米，而在指定為「住宅(甲類)24」的土地範圍內，必須闢設一條闊度不少於 1.65 米的 24 小時開放的公眾通道，以連接德星里和第三街。

- 4.2.2 顯示為「行人專區／街道」的地方旨在提供一個的綜合行人通道系統，把區內所有主要的政府、機構或社區用地及休憩用地連接起來。當局打算在時機合適的情況下，收回若干私人地段，以興建行人通道連接周邊街道；當局亦計劃在重建時，收回若干私家里巷。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

- 5.1.1 所有申述均由個別人士提交，全部屬於反對性質。**R8(部分)及 R48 至 R57** 表示反對所有修訂項目，而**R13 至 R47** 則反對項目 C1 及其他個別項目。不論有關申述是反對所有修訂項目或不同組合的修訂項目，其主要反對理由相類似。申述人名單載於**附件 V**。
- 5.1.2 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**，並概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及回應

5.2.1 發展密度

主要理由	申述
(1) 該區的發展／人口密度極高。	R13 至 R23、 R25 至 R31、 R33 至 R43 及

	R48 至 R57
回應	
<p>(a) 德星里用地涉及一宗第 12A 條申請 (編號 Y/H3/6)，該申請於 2019 年 1 月 18 日獲小組委員會部分同意。根據申請人提交的概念計劃(繪圖 H-1 及 H-2)，擬議發展的地積比率為 8.514 倍，建築物高度為主水平基準上 120 米(主天台)。鑑於現時德星里用地周圍的其他高層住宅的建築物高度介乎主水平基準上 87 米至主水平基準上 107 米不等(圖 H-4)，擬議發展與周邊發展並非不協調。</p>	

5.2.2 劃設休憩用地的原意

主要理由	申述
(1) 該用地應保留作休憩用地用途，以確保附近居民的生活質素。	R13 至 R23、R25、R27 至 R29、R31、R33 至 R36、R38 至 R43 及 R48 至 R57
(2) 該用地原本劃為「休憩用地」地帶，其規劃意向旨在控制該區的居住密度，但修訂違背了該規劃意向。建議政府收回土地以發展休憩用地。	R24
(3) 該用地原為「休憩用地」地帶，被高樓大廈包圍。規劃完善的休憩用地可緩減這些高樓大廈所造成的屏風效應，並可解決區內休憩用地不足的問題。	R8(部分)

回應	
(a)	回應第(1)至第(3)項，在分區計劃大綱圖作出現行修訂之前，德星里用地自首份法定圖則於1970年展示以來已被劃為「休憩用地」地帶，並規劃作休憩用地發展。不過，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)曾在不同時候表明，沒有計劃收回有關的私人土地作休憩用地發展。換言之，把德星里用地劃為「休憩用地」地帶，已阻延業主發展該用地的權利約50年。由於在德星里用地發展已規劃休憩用地的機會不大，德星里用地原先劃為「休憩用地」地帶已不合適。
(b)	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過剩，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)，以及位於「其他指定用途」註明「文化、社區、商業及休憩用地用途」地帶內城皇街4至10號將由市建局提供的不少於135平方米的已規劃休憩用地。
(c)	基於上述情況，並無有力的規劃理據支持保留德星里用地為「休憩用地」地帶。

5.2.3 各方面的影響

主要理由	申述
(1) 在有關用地作進一步發展，會	R8(部分) 、

<p>對鄰近地區的通風、採光、健康、行人安全、消防安全、居民的私隱及生活質素造成不良影響。</p>	<p>R 15、R 16、 R 13、R 30、 R 32 至 R 35、 R 44 至 R 47 及 R 53 至 R 56</p>
<p>(2) 新發展項目太接近現有樓宇，而且可發展的空間有限。有關用地不宜再興建另一幢高樓大廈，對附近樓宇造成不良影響。</p>	<p>R 44 至 R 47</p>
<p>(3) 擬議發展會影響附近其他樓宇的地基。</p>	<p>R 30</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 把申述用地 C1 改劃為「住宅(甲類)24」地帶，難免會影響到有關用地現有的低層發展對附近樓宇發揮的視覺調劑作用。從城市設計的角度而言，申述用地 C1 雖然未必是發展高層住宅的最理想地點，但正如上文第 5.2.1 段的回應所述，擬議發展在視覺上與附近的已建設環境並非不相協調。此外，申請人在編號 Y/H3/6 的第 12A 條申請內所提供的技術評估報告(包括排污影響評估、空氣流通評估和視覺評估)亦已證明擬議發展不會對周邊的發展項目造成無法克服的影響。相關政府部門(包括環境保護署、屋宇署和消防處)對該宗第 12A 條申請並無任何負面意見。此外，在有關用地進行擬議發展須符合相關條例及規例(包括《建築物條例》)的法定要求。因此，就日後發展項目對附近樓宇的地基、天然採光和逃生途徑造成不良影響而提出的關注，將會按現行規例獲得妥善處理。</p>	

5.3 對申述的意見

- 5.3.1 有 21 份對申述的意見與項目 C1 至 C4 相關，分別由個別人士(C3 及 C6 至 C24)和德星里 1 至 7 號的業主(C25)提交。C3 本身亦是申述人(R8)。提意見人名單載於附件 V。
- 5.3.2 除了 C25 表示反對 R8(部分)、R13 至 R30 及 R37 至 R57 並就這些申述作出回應外，其餘所有提意見人(C3 及 C6 至 C24)支持個別表示反對的申述，並與該些表示反對的申述提出相若的理據。
- 5.3.3 提出意見的主要理由和規劃署諮詢相關政府部門後的回應載於附件 IV。反對意見提出的其他理由和 C25 所作的主要回應撮述如下：

其他理由／意見	意見
(1) 德星里現有的低矮建築物富濃厚的歷史及當區文化色彩，應予保留及保育。	C3、C8、C9、C12、C14、C17 及 C20
(2) 應尊重區內街里的城市肌理。	C17
(3) 德星里是一個具生活質素、環境寧靜並且散發西營盤社區氣息的獨特空間。	C19
(4) 德星里的低矮樓宇建築特色是緩和 high 層發展的調劑。	C11
(5) 應保留現有樓宇，以保持區內房屋的多樣性。	C22

<p>(6) 德星里用地劃為「休憩用地」地帶，已不合時宜，而且有損土地擁有人的發展權，因為政府並無計劃落實已規劃的休憩用地。擬設於日後發展項目內的休憩空間和 24 小時開放公共通道會為公眾帶來裨益。</p> <p>(7) 正如第 12A 條申請（編號 Y/H3/6）所顯示，日後發展項目並不會對區內的通風及交通造成不良影響；而建築圖則²獲得批准，亦證明根據《建築物條例》，擬議發展是可行的。</p> <p>(8) 由於擬議發展的規模有限，所在位置又接近西營盤港鐵站，因此發展不會提供停車設施。其所產生的額外人流和車流亦有限。</p>	<p>C25</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 備悉 C25 就表示反對的申述而作出的回應。</p> <p>(b) 回應第(1)項，儘管德星里 1 至 7 號現有的 7 幢 3 層高住宅樓宇是在 1950 年代初落成，該些樓宇並未獲古物諮詢委員會評為歷史建築。</p> <p>(c) 回應第(2)及(3)項，應注意的是「住宅(甲類)24」地帶(項目 C1)訂明須闢設一條闊度不少於 1.65 米及 24 小時開放的公眾通道，以連接德星里和第三街；及德星里(項目 C2)及第三街(項目 C3)的現有兩條行人通道現劃為顯示為「行人專區／街道」的地方，以清楚反映在第三街與第二街之間提供行人連接通道的規劃意向。此舉亦</p>	

² 德星里 1 至 7 號的一套綜合用途樓宇建築圖則在 2019 年 9 月 12 日獲建築事務監督批准。

可保留該區街里的城市肌里。

- (d) 回應第(4)項，上文第 5.2.3 段的回應亦適用。
- (e) 回應第(5)項，現有樓宇未獲評為歷史建築，加上在充分考慮私人發展權後，並無有力理據要求私人業主保留現有樓宇。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的回應已適當地收錄在上文各段：

- (a) 民政事務總署中西區民政事務專員；
- (b) 地政總署港島西及南區地政專員；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 路政署總工程師／港島；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 消防處處長；
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (k) 建築署總工程師／管理統籌分處 2；
- (l) 康樂及文化事務署署長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (o) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (p) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

基於上文第 4 和第 5 段的評估，規劃署不支持 R8(部分)及 R13 至 R57，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 把申述用地 C1 劃作「住宅(甲類)24」地帶和把建築物高度限

制訂為主水平基準上 120 米實屬恰當，因考慮「住宅(甲類)24」地帶與周邊高層的建設環境互相協調及各項技術評估的結果。該地帶不會在交通、空氣流通、排污、消防安全和採光方面對周邊環境構成無法克服的影響(**R8(部分)**、**R13**至**R24**、**R30**、**R32**至**R35**、**R37**、**R38**、**R44**至**R47**及**R53**至**R56**)；

- (b) 把德星里和位於第三街的現有行人通道劃為顯示為「行人專區／街道」的地方實屬恰當，因為該「行人專區／街道」與申述用地 C1 內 24 小時開放的公眾通道可加強第三街和第二街之間的連接，並保留有關街巷的城市肌理。因此，現時並無有力的規劃理據支持把申述用地 C2(即德星里)保留作「休憩用地」地帶(**R8(部分)**、**R25**、**R27**至**R30**及**R37**至**R57**)；以及
- (c) 現時沒有就休憩用地發展訂定收回私人土地的時間表，而且中西區的整體休憩用地供應亦過剩。把申述用地 C1 及 C2 原本劃為「休憩用地」地帶，已有損業主行使其發展申述用地的權利約 50 年，做法並不合適。因此，現時並無有力理據支持把申述用地保留作「休憩用地」地帶(**R8(部分)**及**R13**至**R57**)。

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草圖編號 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 11/19(不含附件)
附件 III(b)	2019 年 7 月 19 日都會規劃小組委員會的會議記錄 摘錄
附件 IV	申述和意見及規劃署的回應摘要
附件 V	申述人及提意見人名單
附件 VI	西營盤及上環區的主要政府、機構或社區和康樂設施 及休憩用地
繪圖 H-1 至 H-2	1 樓的布局設計圖及截視圖
圖 H-1	申述用地 C1 至 C4 的位置圖
圖 H-2	申述用地 C1 至 C4 的地盤平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 至 H-8	實地照片

規劃署

2020 年 7 月

城市規劃委員會文件第 10661 號
考慮日期：2020 年 7 月 17 日

《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/H3/33-8(部分)及 13 至 57
以及意見編號 TPB/R/S/H3/33-C3(部分)及 C6 至 C25

(第二組)