

會議延期至
二零二零年五月八日

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10623 號
供城市規劃委員會於 2020 年 2 月 3 日考慮

考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》
的申述及意見

《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》
考慮申述編號 TPB/R/S/H7/20-1 至 634 及
意見編號 TPB/R/S/H7/20-C1 至 C105

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H7/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H7/20-)
修訂項目 A1— 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。 修訂項目 B— 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。	總數：629 <u>支持(6)</u> <u>所有項目</u> R1 至 R5：個別人士 <u>所有項目但反對修訂</u> <u>《註釋》</u> R6：希慎興業有限公司 <u>反對(621)</u> <u>項目 A</u> R7 至 R10：個別人士 <u>所有項目</u> R11：伍婉婷女士(前灣仔區議員) R12：謝偉俊議員(灣仔區議員) R13：楊雪盈女士(灣仔區議員) R14：香港希雲街 13 號至 15 號 A 業主立案法團 R15：香港希雲道 17 號至 19 號 A 業主立案法團	總數：105 <u>支持(1)</u> <u>R34</u> C105：個別人士 <u>反對(104)</u> <u>反對 R6 及 R11</u> C1：楊雪盈女士(灣仔區議員) C2、C4 至 C93：個別人士 C3：灣仔起步 <u>反對 R6、R11 及 R35</u> C94：加山規劃關注組 C95：Jardine's Lookout Concern Group C96：年達園業主立案法團委員會 C97：慧景園業主立案法團委員會 C98：嘉雲臺業主立案法團委員會(第八座)

	R16：禮信大廈業主立案法團 R17：加山規劃關注組 R18：香港加路連山道 13、13A、15 及 15A 號業主立案法團 R19：大坑台業主立案業主立案法團委員會 R20：大坑徑柏園業主立案法團委員會 R21：永安閣業主立案法團委員會 R22：柏麗園業主立案法團委員會 R23：嘉雲臺業主立案法團委員會(第 1 至 7 座) R24：Jardine's Lookout Concern Group R25：嘉雲臺業主立案法團委員會(第 8 座) R27：加路連花園業主立案法團委員會 R28：渣甸山居民 R29：年達園業主立案法團委員會	C99：嘉雲臺業主立案法團委員會(第一至七座) C100：永安閣業主立案法團委員會 C101：大坑徑柏園業主立案法團委員會 C102：大坑台業主立案法團委員會 C103：渣甸山居民 C104：個別人士
--	--	--

	R30：慧景園業主立案法團委員會 R31：比華利山業主立案法團 R32：大坑關注社(夾附 570 個簽名) R33：鑫威控股有限公司 R35：博匯 R26、R34 及 R36 至 R632：個別人士 <u>提供意見(2)</u> R633 至 R634：個別人士	
--	---	--

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附錄 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市規劃委員會網站 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》(**附錄 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目載於**附錄 II** 的修訂項目附表，申述地點的位置則在**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，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。城規會共收到 105 份有效的意見。

1.3 2019 年 12 月 6 日，城規會同意該等申述及意見由城規會以集體形式考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各

項申述及意見。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

- 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 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」))。
- 2.3 城規會在 2019 年 3 月 8 日和 2019 年 5 月 3 日考慮《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》的建議修訂，並同意有關建議修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 1/19 及 5/19 號分別載於城規會網頁(https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/623-mpc_1-19.pdf 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/626-mpc_5-19.pdf)，而相關的都會規劃小組委員會會議記錄則分別載於附錄 III(a) 及附錄 III(b)。該分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/H7/20，並在 2019 年 5 月 24 日刊憲。

3. 諮詢灣仔區議會

- 3.1 規劃署在 2018 年 5 月 8 日、2019 年 1 月 8 日及 2019 年 7 月 4 日向灣仔區議會介紹加路連山道用地的擬議發展和分區計劃大綱圖收納的現行修訂。2018 年 5 月 8 日，大部分灣仔

區議員主要以交通為理由反對建議的修訂，而個別區議員則認為，應在加路連山道用地內提供灣仔區能受惠的政府、機構或社區設施。灣仔區議會 2018 年 5 月 8 日的會議記錄載於**附錄 IV(a)**。因應有關在加路連山道用地闢設社區設施的建議，規劃署諮詢相關政府部門後，建議在商業發展項目中加設一個地區康健中心及一個幼兒中心。2019 年 1 月 8 日，規劃署就修訂後的發展建議進一步諮詢灣仔區議會。大部分灣仔區議員支持闢設地區康健中心及幼兒中心，但部分區議員認為應提供更多政府、機構或社區設施。灣仔區議會仍然關注加路連山道用地的擬議發展會對交通造成影響。灣仔區議會 2019 年 1 月 8 日的會議記錄載於**附錄 IV(b)**。

- 3.2 當規劃署在 2019 年 7 月 4 日就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢灣仔區議會時，灣仔區議員對交通影響以及交通檢討中所採納的假設表示關注。其他關注的問題還包括商業發展的需要、區域法院的擬議建築物高度，以及擬議發展對於周邊地區造成的影響。在灣仔區議會舉行會議前，有區議員提出一項動議及多條問題，反對上述改劃建議，要求政府擬訂新的建議，當中必須加入社區設施、文娛中心及公共綠化空間的元素。政府在灣仔區議會舉行會議前就該等問題發出的書面回應，及政府代表就會上提出的關注作出了回應分別載於**附錄 IV(c)**及**附錄 IV(d)**。灣仔區議會最終在 2019 年 7 月 4 日的會議上通過該項動議。部分灣仔區議員其後亦向城規會提交了申述(**R11**、**R12** 及 **R13**)和意見(**C1**)。

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 城規會共收到 629 份有效的申述，包括 6 份表示支持的申述(**R1** 至 **R6**)、621 份表示反對的申述(**R7** 至 **R632**)(不包括 5 份重複提交的申述)ⁱ及兩份就修訂提供意見的申述(**R633** 至 **R634**)。申述人名單載於**附錄 V**。業主立案法團／業主立案法團委員會的位置見於圖 **H-9**。

ⁱ **R402**、**R407**、**R425**、**R426** 及 **R482** 是重複提交的申述。

- 4.1.2 在表示支持的申述中，有 5 份(**R1 至 R5**)由個別人士提交，表示支持所有修訂項目，當中有部分申述就修訂提供了意見。餘下一份申述由私人公司提交(**R6**)，表示原則上支持所有修訂項目，但反對就「商業(2)」地帶《註釋》作出修訂。
- 4.1.3 其餘 621 份是表示反對的申述，其中 4 份(**R7 至 R10**)表示反對項目 A，另外 617 份(**R11 至 R632**)則表示反對所有修訂項目。在該 617 份申述中，有 580 份以 6 款內容劃一的信件或問卷的形式提交(即 **R14 至 R30、R32、R36 至 R599 及 R629 至 R630**)，當中有個別申述人提供了補充意見。表示反對的申述分別來自 3 名前任或現任灣仔區議員(伍婉婷女士(**R11**)、謝偉俊議員(**R12**)及楊雪盈女士(**R13**))、16 個業主立案法團／業主立案法團委員會／居民團體(**R14 至 R16、R18 至 R25 及 R27 至 R31**)、3 個地區關注組(**R17、R32 及 R35**)、一間私人公司(**R33**)及個別人士(**R7 至 R10、R26、R34、R36 至 R632ⁱ**)。
- 4.1.4 申述和意見提出的理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府部門後所作回應的摘要載於**附錄 VI**。

4.2 表示支持的申述

表示支持的申述的主要理由

- 4.2.1 **R1 至 R5** 支持分區大綱圖的所有修訂項目。**R3** 認為加路連山道用地可增加商業用地供應，有助善用政府土地。**R1、R4 及 R5** 認為，有關的概念設計並非最有效益的設計，當局應更著重如何使鄰里社區受惠。**R2** 認為概念設計圖上的公共空間過於分散，有需要闢設完善的行人通道貫通發展項目內部和周邊地方。
- 4.2.2 **R6** 原則上支持所有修訂項目，但反對「商業(2)」地帶的《註釋》。**R6** 認為有關概念設計相當局限，擬建的內部道路及擬闢設的通風廊把加路連山道用地分割成細小部分，導致布局和休憩用地分散。此外，社區

設施的組合應更為全面。在此，**R6** 認為可規定項目倡議人須向城規會提交總綱發展藍圖，以確保整幅用地採用綜合設計，完全一體化。

R6 提出的主要建議

- 4.2.3 為加強整合，**R6** 建議把整幅加路連山道用地改劃為「綜合發展區」地帶，項目倡議人須向城規會提交總綱發展藍圖，以確保採用綜合形式的設計／發展方案（方案 1）。如不採用方案 1，另一方案是要求項目倡議人就「商業(2)」地帶提交總綱發展藍圖，而用作發展區域法院的「政府、機構或社區(2)」地帶則維持不變（方案 2）。**R6** 亦提出了另一設計（繪圖 H-1），當中整個加路連山道用地（包括通道）設有上蓋，上蓋最高高度達主水平基準上 19 米。此外，除地區康健中心和幼兒中心外，還設有更多元化的社區設施，包括長者地區中心、社區會堂及自修室，可供運作總實用樓面面積為 3 563 平方米ⁱⁱ。

4.3 表示反對的申述

- 4.3.1 **R7 至 R10** 反對項目 A，而 **R11 至 R632**ⁱ 則反對所有項目。雖然表示反對的申述所提的意見分歧，但這些申述的主要理由如下：

發展需要及土地用途

- (a) 擬議發展沒有考慮緊鄰地區的實際需要，而且只會令發展商得益，違反妥善使用公共土地的原則。擬議發展會破壞鄰近社區，或不利於該區，亦與附近地區的環境格格不入。改劃加路連山道用地會令社區用地消失。

ⁱⁱ 分區計劃大綱圖的「商業(2)」地帶的《註釋》並未訂定地區康健中心和幼兒中心的具體總樓面面積。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，地區康健中心和幼兒中心的可供運作實用樓面面積分別只約為 1 000 平方米和 531 平方米。

- (b) 特別是就商業發展而言，並無迫切／合理需要在銅鑼灣撥地作商業發展。此外，擬議商業發展與區內的土地用途特色不相符／不協調。
- (c) 對於加路連山道用地的擬議商業發展中會有零售設施，部分申述人認為該區已有足夠零售設施。此外，亦有意見表示，酒店項目不應是有當然權利獲准進行的發展。

發展密度及建築物高度

- (d) 申述人認為擬議發展密度過高。擬議的發展過度擠迫，擬建的建築物顯著高於毗鄰的樓宇。這會對景觀／人流／居住環境／空氣流通／空氣質素／視覺／採光／居民健康造成負面影響。
- (e) 擬建的區域法院的最大准許總樓面面積超出了司法機構的要求，應將該擬議區域法院的准許建築物高度降低至正常政府、機構或社區設施的高度。

概念設計及建築物布局

- (f) 擬議的概念設計(圖 H-5)欠佳，因為(i)建築羣龐大，建築物間距狹窄；(ii)缺乏可讓空氣流通的空隙；(iii)擬議的綠化區和園景區零碎分散，且被道路分隔；以及(iv)政府、機構或社區設施的分布零散。兩塊公眾休憩用地被那新建通道分隔，在設計和銜接方面均不理想。
- (g) 建築物布局欠佳，因為新的建築物與鄰近住宅樓宇之間的間距狹窄。就區域法院的擬議布局而言，新的建築物貼近鄰近住宅，會影響採光。應該將區域法院向東移，讓新的建築物與加路連花園保持 50 米的建築物間距，或與加路連山道用地的東南邊界保持 40 米的間距，以確保有足夠的分隔。

- (h) 應將擬議的休憩用地遷往用地南邊。

交通影響和交通設施

- (i) 現時該區已非常擠塞，根本沒有剩餘的交通容量可容納擬議發展帶來的車流。擬議發展會令該區車流增加，導致現有交通擠塞問題惡化／對交通造成影響。部分申述人認為當局所進行的交通影響評估過時，因為有關評估主要根據 2017 年的調查結果來進行。申述人亦認為交通影響評估不夠全面，採用有問題的假設，而且沒有考慮到假期、周末和特別活動的情況。交通影響評估的結果未達到運輸署可接受的最低水平，因此需要進行更新，以反映 2019 年的情況。
- (j) 部分申述人質疑是否有需要提供 600 個泊車位，以及加路連山道的用地是否能夠容納泊車設施。該等設施應以綜合地庫的形式設置於地底。擬議的交通管理措施(包括闢設新迴旋處和擴闊道路)無法解決交通問題。此外，擬議的新道路不僅無法分流交通，反而會引致車龍延伸至加路連山道。因此，應考慮闢設適當的迴旋處，並擴闊加路連山道和棉花徑，以解決交通問題。應闢設通道直接通往禮頓道(東行)、連道、棉花徑或加路連山道用地的後門。
- (k) 申述人反對把小巴總站遷至加路連山道用地，認為該位置不方便。

政府、機構或社區設施及休憩用地的供應

- (l) 部分申述人認為，政府、機構或社區設施方面的需求殷切，而鄰舍休憩用地短缺的問題仍未解決。擬議的發展沒有回應有關需要更多政府、機構或社區設施的關注。因此，加路連山道用地應劃作政府、機構或社區設施或公園用途，以代替商業發展。部分申述人亦認為應闢設動態休憩用地，包括運動場，以彌補失去的摩頓臺場地。

私人發展項目內休憩用地的管理

- (m) 對於發展商在商業發展項目中提供 6 000 平方米的公眾休憩用地，一些申述人認為，委託私人管理公共設施和休憩用地的做法並不理想及不能滿足居民的需要。這安排會讓發展商有機會利用休憩用地作為牟利的工具。此外，規劃中的休憩用地應由「商業」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便由政府管理。

公眾諮詢

- (n) 申述人認為公眾諮詢既不足夠又不全面。政府沒有妥善諮詢區內居民，有需要進行充分的公眾諮詢。

表示反對的申述提出的替代方案

- 4.3.2 一些申述人(R11、R14 至 R27、R29 至 R30、R35 及 R594 至 R599)提出了 6 個替代方案(繪圖 H-2 至繪圖 H-7)。

- (a) R11 提出的替代方案(繪圖 H-2a 至繪圖 H-2b)主要涉及縮減商業發展項目的規模及大樓的數目，並建議區域法院採用單幢長型的設計，而平台設有零售／政府、機構或社區設施。該方案建議把區域法院和商業暨政府、機構或社區用途的建築物高度分別訂為主水平基準上 135 米及 112 米，並建議將休憩用地的面積增加一倍(即由 6 000 平方米增至 12 000 平方米)，以及將擬議政府、機構或社區設施的總樓面面積由 3 000 平方米增至 8 000 平方米。該方案亦建議採用綜合地庫停車場的設計，並建議在加路連山道用地後方面向南華體育會的方向設置單一出入口。
- (b) R14 至 R18 及 R27 提出了一個替代方案(方案 A)(繪圖 H-3)。該方案主要涉及將區域法院遷至加路連山道用地的東面，並將建築物高度改為 13

層。在此安排下，「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的界線會作出相應調整。建議規定新的建築物與加路連花園保持 50 米的建築物間距，以及在面向加路連山道的南部闢設地面休憩用地。

- (c) **R19 至 R26 及 R29 至 R30** 所提出的兩個替代方案(方案 B 及方案 C)(繪圖 H-4 及繪圖 H-5)與上文 (b)段所載的方案 A 的建議相似，涉及調整用途地帶的界線。方案 B 及 C 同樣建議將區域法院東移，惟法院的座向不同。區域法院的擬議建築物高度與方案 A 的建議相同(即 13 層)。有關方案亦建議興建單幢長型商業大樓，並把其建築物高度訂為主水平基準上 135 米。方案 B 建議規定新的建築物與用地的西南面邊界保持 40 米的建築物間距，以及在面向加路連山道(西段)的南部闢設地面休憩用地。方案 C 則建議將商業發展項目的總樓面面積減少 10%，並將加路連山道用地內 0.7 公頃的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- (d) **R35** 提出的替代方案(繪圖 H-6a 及繪圖 H-6b)與 **R11** 的方案相若。當中，建議增加休憩用地，以及政府、機構或社區設施的總樓面面積。這個替代方案亦建議闢設綜合地庫，並同樣建議區域法院(其平台設有零售／政府、機構或社區設施)採用單幢長型的設計。方案建議將商業發展項目的規模減少 30%至 50%，並將區域法院和商業暨政府、機構或社區用途的擬議建築物高度分別訂為主水平基準上 135 米及 100 米。此外，建議將整幅用地改劃為「其他指定用途」註明「政府、機構或社區暨商業」地帶。
- (e) **R594 至 R599** 提出的替代方案(繪圖 H-7)主要涉及將加路連山道用地的整體總樓面面積減少最少 30%。與上文(b)段及(c)段所載的方案 A、B 及 C 相似，有關方案建議將區域法院東移。此外，將區域法院的建築物高度限為主水平基準上 80 米及 100 米；將商業發展項目的大樓數目由兩

幢減至一幢，並把其建築物高度訂為主水平基準上 150 米。方案亦建議在加路連山道用地的南面闢設運動場及一幢樓高 6 層的政府、機構或社區大樓。此外，擬議設置的出入口應由兩個增至 3 個。

5. 就申述提出的意見

5.1 城規會收到 105 份就申述提出的意見。這些意見分別來自一名灣仔區議員(楊雪盈女士(C1))、10 個業主立案法團委員會／居民團體(C95 至 C104)、兩個地區關注組織(C3 及 C94)，以及個別人士(C2、C4 至 C93 及 C105)。37 名提意見人本身亦是申述人。請參閱載於附錄 V 的提意見人名單。業主立案法團委員會的位置圖載於圖 H-9。

5.2 93 份意見(C1 至 C93)以內容劃一的信件提交，表示反對 R6 及 R11。11 份意見(C94 至 C104)亦是以內容劃一的信件提交(當中一名個別提意見人提供了補充意見)，均表示反對 R6、R11 及 R35。C105 支持她自己的申述(即 R34)，反對所有修訂項目。

5.3 這些意見所持的理由概述如下：

- (a) C1 至 C93 反對 R6 及 R11，基於交通和噪音污染問題的考慮，認為加路連山道用地不應有商業發。提意見人亦反對有關社區設施總樓面面積限制和休憩用地的申述(R6)，以及有關搬遷小巴總站的申述(R6 及 R11)。提意見人支持在加路連山道用地設置更多政府、機構或社區設施，以及提供由政府管理的休憩用地。
- (b) C94 至 C104 反對 R6，認為把加路連山道用地發展成社區樞紐會使現時的交通和環境狀況惡化。提意見人亦反對 R6 提出將區域法院與商業及社區用途結合，以及將整個加路連山道用地改劃作「綜合發展區」的建議。提意見人認為必須對商業發展項目施加總樓面面積限制，以確保不會超出當區的承受力負荷。此外，建議增設的社區設施的樓面面積應計入商業發展項目

的總樓面面積內。另外，分區計劃大綱圖應訂明從休憩用地至少後移 40 米的規定。倘項目倡議人必須提交總綱發展藍圖，則項目倡議人必須同時提交更新的交通影響評估。

- (c) **C94 至 C104** 反對 **R11** 及 **R35**，認為把區域法院與商業發展結合並不理想。提意見人亦反對有關申述人提出的下列建議：興建露天廣場，因為露天廣場會產生噪音；採用單幢長型的設計，因為此設計與周邊環境不協調，並會帶來負面影響；以及只興建一條單向行車道，因為此道路設計不當。提意見人認為由私人發展商負責設計和建造政府設施不切實際和容易出現問題，並關注私人發展項目內的公眾休憩用地的管理問題。此外，提意見人反對加路連山道用地有酒店用途，因為目前區內已有足夠的酒店。
- (d) **C105** 支持她自己的申述(**R34**)，認為規劃署在遵行政府政策方面有偏頗之處，導致城規會委員忽視自己審視發展計劃帶來的長遠影響的責任。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區(圖 H-1 至 H-4)

- 6.1.1 加路連山道用地(即申述用地)位於銅鑼灣核心商貿區的邊緣，屬政府用地。北面部分毗連禮頓道(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。以大約 8 953 平方米的發展地盤面積計算，地積比率約為 11 倍。
- 6.1.2 加路連山道用地的南面部分(約 1.06 公頃)毗連南華會，擬發展區域法院，最高建築物高度修訂為主水平基準上 135 米，最大總樓面面積為 70 000 平方米。以一個面積約 1.06 公頃的發展地盤計算，地積比率約為 6.6 倍。擬議發展項目包括興建區域法院及家事法庭(原本位於灣仔海旁三座政府大樓內)和土地審裁處(原本位於九龍加士居道)。

- 6.1.3 行經加路連山地區的行人須使用地面行人路和行人過路處，包括沿加路連山道(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，主要使用沿禮頓道和恩平道的行人通道(圖 H-10)。該商業用地日後的發展商須預留地下空間以連接可能會關設接駁港鐵站的行人通道，而有關設施須進行進一步可行性研究。加路連山道用地內將興建一條新的通道，連接加路連山道的東段和西段，以服務區域法院和商業發展項目的使用者。加路連山道用地的北面和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。
- 6.1.4 加路連山道用地西北面禮頓道對面一帶的地方劃為「商業」地帶。根據《銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/17》，該地帶的最高建築物高度限制為主水平基準上135米，是銅鑼灣的核心商貿區(圖 H-6)。在用地東北面加路連山道(東段)對面的地方，是現有希雲街的住宅項目，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，最高建築物高度限制為主水平基準上135米，而聖保祿醫院屬「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限制為5層(面向加路連山道用地(東段))。加路連山道用地南鄰和東南鄰有一個地方，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，最高建築物高度介乎1至12層不等。用地以西加路連山道(西段)對面為保良局，亦劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限制為2層、19層／主水平基準上90米和主水平基準上80米(圖 H-6)。西面較遠處沿連道上山處的位置是「住宅(乙類)」地帶住宅項目，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。

6.2 規劃意向

6.2.1 申述和意見所涉及的地帶的規劃意向如下：

- (a) 「商業」－主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心；以及
- (b) 「政府、機構或社區」－主要是提供政府、機構或社區設施，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。

6.3 對申述提出的理由和建議的回應

表示支持的申述

6.3.1 備悉 **R1 至 R5** 及 **R6(部分)**表示支持的意見。

6.3.2 至於 **R6** 的其餘意見及其建議，將在下文與表示反對的申述一併處理。概括而言，基於下文第 6.3.13 段所載的理由，並無需要為確保建築與設計都是一體化，而把整幅加路連山道用地(**R6** 建議的方案 1)或商業部分(**R6** 建議的方案 2)改劃為「綜合發展區」。至於 **R6** 要求項目倡議人就「商業(2)」地帶提交總綱發展藍圖的建議，由於擬議發展與「商業」地帶的其他一般商業發展相若，因此亦不需要項目倡議人提交總綱發展藍圖。此外，加路連山道用地的其他重要特色(例如古樹名木及砌石牆)可透過現有機制加以保護。

表示反對的申述

6.3.3 關於 **R6 至 R632** 的理由和建議(詳載於上文第 4.2.2 至 4.3.2 段)，規劃署諮詢相關的政府部門後回應如下：

發展需要和土地用途

- 6.3.4 正如上文第 2.1 段所述，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。加路連山道用地適合進行商業發展。禮頓道對面以北地方劃為「商業」地帶，是銅鑼灣的核心商貿區，而加路連山道用地正位於這個商業中心的邊緣。因此，在面向禮頓道的北部地方進行的商業發展項目，着實是銅鑼灣商業中心「商業」地帶的自然延伸(圖 H-6)。此外，根據《香港 2030+》所進行的《檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求》的檢討結果，香港甲級寫字樓供應短缺，預計長期有 106 萬平方米總樓面面積的短缺情況。在 2018 年年底，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓的空置率為 4.5%，較全港總數 8.7% 為低。因此，香港對商業樓面空間實有需求。
- 6.3.5 為盡量減少擬議商業發展對交通造成的影響，分區計劃大綱圖的《說明書》中有關「商業(2)」地帶的部分訂明，加路連山道用地撥作零售用途的總樓面面積上限為 10 000 平方米，而有關規定亦會加入在契約內。由於周邊地區主要用作商業用途，酒店發展與該等商業用途相互協調，不會造成不能接受的影響。因此，把酒店保留在「商業(2)」地帶內經常准許的用途，實屬恰當。不過，有關用地會否用作辦公室或酒店或兩者混合用途，則須視乎市場環境而定。
- 6.3.6 至於區域法院，須注意的是，加路連山道用地位於香港島的優質商業區，各區的法律專業人員和使用者要前往該處都很方便，能符合司法機構的要求。加路連山道用地除設有區域法院外，亦會設有地區康健中心和幼兒中心，以配合社區需要。

發展密度及建築物高度

- 6.3.7 本港土地資源有限，尤以市區黃金地段為然，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。應注意，加路連山道用地(佔地 2.66 公

頃)並非全部用作發展。政府會預留當中約 17%的土地用來改善道路，以回應該區的交通問題。此外，亦會為商業發展項目和區域法院興建新的通道。該商業發展項目的整體總樓面面積為 100 000 平方米，按發展地盤面積約 8 953 平方米計算，相等於約 11 倍的地積比率。該地積比率較《建築物(規劃)規例》所載高層商業樓宇的一般發展密度(即地積比率為 15 倍)低約 25%。

6.3.8 新建的區域法院將需要 70 000 平方米的整體總樓面面積(地積比率約為 6.6 倍)，以應付區域法院、家事法庭及土地審裁處的長遠辦公地方需要。

6.3.9 關於擬議的建築物高度，加路連山道用地位於過渡區，北面 and 東面是銅鑼灣商業區，建築物高度輪廓為主水平基準上 100 米、135 米和 200 米；西面和南面則是主水平基準上 100 米和 170 米的高層住宅發展項目，當中夾雜一些低層或中層的政府、機構或社區設施。建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，與附近地區現有的建築物高度限制相近，符合銅鑼灣禮頓道對面的「商業」地帶的建築物高度限制(圖 H-6)。政府制訂區域法院的建築物高度時，已參考樓底高度高於一般辦公室樓宇的西九龍法院大樓(法庭的樓底高度為 5.5 米至 6.5 米)的建築物高度。對「政府、機構或社區」地帶所施加的建築物高度限制與「商業(2)」地帶的建築物高度限制相同，均為主水平基準上 135 米，以期令設計具有彈性。區域法院的項目倡議人認為，倘降低區域法院的建築物高度限制，同時又要達致區域法院的准許發展密度，建築羣在布局／設計方面的彈性會受到限制。區域法院的項目倡議人表示，兩幢法院大樓將會採用梯級式建築物高度輪廓，使建築物高低有致。

6.3.10 正如為概念方案進行的空氣流通評估所顯示，假設會在橫跨加路連山道用地北部的範圍闊設闊度不少於 25 米的建築物間距(走線大致配合毗連禮頓道的古樹名木(編號 HKP WCH/1))，以及在橫跨用地南部的範圍闊設闊度不少於 20 米的建築物間距(走線大致配合另一

棵古樹名木(編號 EMSD WCH/1))，以促進空氣流通。此外，應規定「商業(2)」地帶的未來發展商提供 6 000 平方米的地面休憩用地。這幅休憩用地，加上概念設計所假設的建築物間距，可把可見的建築羣分隔，以助紓緩視覺方面的影響，令加路連山道用地的景觀更開揚，以及加強視覺方面的滲透度(圖 H-5)。因此，未來發展商須依照有關「商業(2)」地帶的《說明書》的規定，並根據契約，在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定建築物間距的確實走線。區域法院的撥地文件會適當地列明類似的規定。

- 6.3.11 關於加路連山道用地的發展可能阻擋景觀的問題，城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」(下稱「規劃指引編號 41」)訂明，從住宅或商業樓宇所看到的私人景觀不會獲考慮，因為香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾從主要策略性地點和重要公眾觀景點所享有的景觀更為重要。根據概念設計，發展商已按照規劃指引編號 41 進行視覺評核。評核所得的結論是，整體來說，擬議發展不會在視覺方面造成不能接受的影響。

概念設計和建築物布局

- 6.3.12 當局擬訂了概念設計(圖 H-5)和主要的發展參數，顯示土地用途分布，作為各項技術評估的依據，以支持改劃加路連山道用地。不過，該概念方案僅顯示其中一個可行的設計，純粹用作說明發展的可行性。因此，有關的座向、布局 and 詳細設計須由未來發展商(商業用地)和項目倡議人(區域法院)作出考慮。換言之，在施工階段，具體的建築物座向和布局將視乎詳細設計而定。由於擬議商業發展與「商業」地帶的其他一般商業發展相若，以及加路連山道用地的其他重要特色(例如古樹名木及砌石牆)可透過現有機制加以保護，因此不需要按照 R6 的建議，要求項目倡議人就「商業(2)」地帶提交總綱發展藍圖。

- 6.3.13 至於申述人所提出因通道和風道及與區域法院分隔造成的布局分散問題，須注意的是，由於保安需要，區域法院需要圍封起來，只設一個單一公眾入口，以便在訪客進入法庭設施之前，對他們進行保安檢查。由於現有資料有限，部分申述人提出平台層應不設出入限制或採用介乎商業發展及區域法院之間的綜合設計的建議並不可行。不過，在區域法院的保安不須作出妥協的情況下，仍可以在「商業」地帶適當地採用加建上蓋的設計，把休憩用地與商業發展連結起來，使兩者看起來連貫一致(圖 H-7a 至 H-7b)。因此，把商業發展及區域法院維持劃為不同用途地帶(即「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶)的做法實屬恰當，沒有需要把整幅用地改劃為「綜合發展區」或「其他指定用途」註明「政府、機構或社區暨商業」地帶。
- 6.3.14 至於區域法院的布局和設計方面，一如其他政府工程項目，區域法院的工程項目倡議人會在詳細設計階段考慮一籃子因素以及工程代理人的建議，包括梯級式建築設計，以及(西面)建築物與加路連山道(西段)對面的住宅樓宇之間最少相隔 20 米。根據區域法院現時的布局，可與加路連山道(東段)對面的現有住宅發展保持相若間距。區域法院的發展項目亦須符合《可持續建築設計指引》(APP-152)訂明的綠化比率和樹木保育規定。正如其他工務工程項目的發展過程，項目倡議人會在施工前的適當階段就區域法院的發展項目徵詢灣仔區議會的意見。
- 6.3.15 至於公眾休憩用地，分區計劃大綱圖《說明書》中有關「商業(2)」地帶的部分訂明，休憩用地會設於該用地面向加路連山道的東部及面向禮頓道的北部地面，以改善景觀開揚度及方便公眾前往。因此，未來發展商必須根據契約提交園景設計總圖。

交通影響及運輸設施

- 6.3.16 當局已進行交通檢討，以評估位於加路連山道用地的擬議發展對周邊道路網絡的交通有何影響，以及評估

行人設施是否足夠。該交通檢討是參照香港以往許多工程項目所採用的標準工程作業方式及程序進行。

6.3.17 政府制訂加路連山道用地的擬議發展密度時，亦充分顧及了交通檢討結果所證明區內道路網絡的承載能力。正如交通檢討所反映，一般來說，零售用途會較其他商業用途(例如辦公室和酒店)帶來更多交通流量。為盡量減少對交通造成的影響，分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，日後商業發展項目撥作零售用途的總樓面面積不可多於 10 000 平方米(即約相等於商業發展項目整體總樓面面積的 10%)。

6.3.18 根據上述交通檢討的結果，在進行擬議的路口改善工程後，擬議發展(包括提供合共 600 個泊車位ⁱⁱⁱ)不會對交通造成無法接受的影響(圖 H-8)。透過進行道路改善工程(特別是在禮頓道增設左轉行車線、將加路連山道(西段)北行線的左轉行車線改為可左轉或右轉的行車線，以及在加路連山道(西段)／連道增闊迴旋處)，預計加路連山道(西段)的交通可變得暢順，而目前連道和禮頓道的車輛在加路連山道(西段)北行線的爭路情況將會減少。加路連山道用地內的新通道將提供多一個途徑連接加路連山道(西段)和加路連山道(東段)。一般而言，大部分車輛在繁忙時間均能在少於一個交通燈號轉燈前便可駛離路口。關於就交通影響評估的具體細節所提出的關注，附錄 VII 載列詳細回應，要點撮述於以下段落。

6.3.19 一些申述人認為周末的交通較平日繁忙，故應以周末來評估擬議發展對交通的影響。然而，根據 2015 年至 2018 年交通統計年報的交通數據，平日上午繁忙時間的平均繁忙時間交通流量，較周末上午繁忙時間的平均繁忙時間交通流量為高；而平日下午繁忙時間的交通流量則與周末下午繁忙時間的交通流量相若。因

ⁱⁱⁱ 泊車位的總數，包括根據加路連山道用地的辦公室、酒店及零售用途推算所得、並參照《香港規劃標準與準則》而定的泊車位數量(在批地後的詳細設計階段會調整土地用途組合，屆時泊車位數量會有所調整)，以及為應付該區需要而增設的 100 個私家車和 25 個商用車輛公眾泊車位。

此，交通模型有理由採用一般平日的交通數據，這亦是交通影響評估的常規做法。

- 6.3.20 一些申述人認為該交通影響評估已過時，因為有關的交通調查是在 2017 年進行的。評估交通影響時，2017 年觀察所得的交通數據僅採納為基線狀況，而直至設計年份(2031 年)的背景交通等預測則假設每年交通增長率為 0.1%。此 0.1%的每年交通增長率已屬保守水平。事實上根據觀察，過去幾年，銅鑼灣區交通流量逐漸減少。
- 6.3.21 一些申述人認為，進行擬議發展後，個別路口的容車量有所減少或維持在 15%以下的水平，未達運輸署通常所接受的水平。對於新發展區的規劃而言，預留容車量達 15%是最理想的情況，但這並非絕對分界點。任何正數已代表有剩餘的容車量。此外，預計所有路口的車龍都不會延伸至上游的下一個路口，情況可以接受。
- 6.3.22 關於邊寧頓街／禮頓道的行人過路處的服務水平為 D 等的問題^{iv}，雖然行人之間或有摩擦(例如在步速和位置方面)，但人流尚算流暢，情況仍然可以接受。
- 6.3.23 至於遷置小巴總站的問題，雖然現時的用途地帶有訂明此設施，但最終的安排和實際的遷置時間表仍須待運輸署進行進一步研究及徵詢持份者的意見後，方可定案。

政府、機構或社區設施及休憩用地的供應

- 6.3.24 關於政府、機構或社區設施的供應，按規劃人口約 185 200 計算，除了長者日間護理中心和安老院舍，灣仔區的主要政府、機構或社區設施未見短缺。《香港規劃標準與準則》已在 2018 年年底就此等設施重新

^{iv} D 等服務水平意指「受到局限而未能隨意選擇個人步速及越過其他行人。在橫過馬路或逆流而行時，出現爭路情況的可能性高，須改變步速及位置才可避免爭路。在此等級的服務水平，人流尚算流暢，但行人之間容易發生碰撞」。

訂明以人口為基礎的標準^v。安老院舍的供應一般取決於一籃子的因素，包括人口特徵、地理位置的考慮，以及此等設施的需求。由於加路連山用地主要用作商業和區域法院用途，經考慮各項因素(包括發展密度和設置社會福利設施是否合適)後，城規會認為應優先提供地區康健中心和幼兒中心。然而，社署已表示會採取多管齊下的方式，增加灣仔區這類長者護理設施的供應。

6.3.25 關於有部分申述人建議在加路連山道用地闢設一個文娛中心，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，文娛中心的規劃是以廣泛地區為基礎，港島區現時的文娛中心供應充足。至於社區會堂，《香港規劃標準與準則》沒有訂明以人口為基礎的標準。灣仔區現時設有一個社區會堂。此外，社區重點項目計劃下的多用途摩頓臺活動中心現正興建中，預定於 2021 年竣工。民政事務總署表示會繼續監察灣仔區社區會堂設施的供求情況。

6.3.26 就在區議會層面的休憩用地供應而言，灣仔現有和已規劃的休憩用地有 56.23 公頃(包括 15.97 公頃的鄰舍休憩用地和 40.26 公頃的區內休憩用地)，該區整體休憩用地將過剩，多出約 19.2 公頃，但鄰舍休憩用地則不足，將欠約 2.55 公頃。根據黃泥涌分區計劃大綱圖，該區現有和已規劃的休憩用地有 11.05 公頃(包括 2.83 公頃的鄰舍休憩用地和 8.22 公頃的區內休憩用地)，整體休憩用地過剩，多出 4.07 公頃，但鄰舍休憩用地則不足，將欠約 0.66 公頃。為了回應該區居民的需要及灣仔區議會先前提出的要求，加路連山道用地將提供不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地。把休憩用地面積訂在這水平，是為了在鄰舍休憩用地需求與在加路連山道用地容納擬議商業發展及區域法院之間取得平衡。因此，沒有有力的規劃理據支持申述人提出有關增加加路連山道用地內休憩用地的建議。

^v 修訂標準反映逐步調整安老服務及設施供應的長遠目標。

- 6.3.27 關於失去摩頓臺排球場的問題，據悉，維多利亞公園的手球場暨排球場已將排球場與手球場合併起來。康文署先前曾表示，目前該手球場暨排球場的使用率尚未達飽和水平。因此，在關閉摩頓臺排球場後，維多利亞公園的手球場暨排球場仍然有能力應付來自摩頓臺排球場使用者的部分需求。儘管如此，康文署會聯絡經常租用排球場的機構，協調他們日常的訂場申請，以期盡量減少對他們造成不便。

私人發展項目內休憩用地的管理

- 6.3.28 要求發展商在擬議的商業發展項目內提供公眾休憩用地，可確保該項發展採用綜合式設計。為確保該等休憩用地選址得宜，布局妥善，從而便利市民使用，日後發展商將須根據契約提交園景設計總圖。此外，日後發展商亦須遵照發展局制訂的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，設計和管理擬議商業發展項目內的公眾休憩用地。鑑於公眾休憩用地的選址仍未敲定，規劃署不支持一些申述人提出把相關地方指定為「休憩用地」地帶的建議。此舉亦會令該商業發展項目座落於狹小的用地上，不利於綜合式設計。

公眾諮詢

- 6.3.29 城規會根據條例的規定，展示分區計劃大綱圖的修訂項目，供公眾查閱，為期兩個月。展示分區計劃大綱圖的修訂項目本身屬於公眾諮詢，讓市民能就分區計劃大綱草圖提出申述和意見。此外，正如上文第 3.1 和 3.2 段所述，規劃署與相關政府部門曾三度就加路連山道用地的擬議發展諮詢灣仔區議會。規劃署已在上述各場諮詢會上向灣仔區議會提交所有重要的評估結果，並回應灣仔區議員的關注。
- 6.3.30 除了諮詢灣仔區議會外，相關政府部門的代表亦分別於 2019 年 6 月 10 日和 2019 年 6 月 13 日出席兩個居民論壇，解釋土地用途建議，以及回應居民的關注。該兩個論壇共有約 80 名參加者出席。

- 6.3.31 關於一名提意見人指城規會委員在遵行政府政策方面有所偏頗，須注意的是，規劃署已把分區計劃大綱圖的建議修訂和申述人／提意見人的意見等相關資料提交城規會考慮，讓委員可在掌握足夠資料的情況下作出決定。

申述人提出的替代方案

- 6.3.32 關於由 **R6**、**R11**、**R14** 至 **R27**、**R29** 至 **R30**、**R35** 及 **R594** 至 **R599** 提出的所有替代方案，應留意相關申述人並無就他們的方案提供技術方面的理據。在缺乏所需資料的情況下，我們無法確定該等方案在技術上是否可行。
- 6.3.33 一如上文第 6.3.13 段所述，關於 **R6** 提出的替代方案，區域法院的平台層應不設出入限制或採用綜合設計的建議並不可行。關於建議提供的政府、機構或社區設施，請參閱上文第 6.3.24 及第 6.3.25 段所載的回應。此外，關於把整幅加路連山道用地改劃為「綜合發展區」地帶的建議，請參閱上文第 6.3.13 段所載的回應。
- 6.3.34 關於 **R11** 和 **R35** 提出的替代方案，由於商業發展項目現時 100 000 平方米的總樓面面積不會對周邊地區造成不可接受的影響，因此我們認為有關發展的總樓面面積實屬恰當。本港土地資源有限，尤以市區黃金地段為然，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。此外，擬議的交通安排或會影響項目倡議人提出須在區域法院用地闢設 3 個出入口(至少兩條獨立的車輛通道和一個獨立的緊急車輛出口)的做法。關於建議提供的政府、機構或社區設施和休憩用地，請參閱上文第 6.3.24 及第 6.3.25 段所載的回應。此外，關於把整幅用地改劃為「其他指定用途」註明「政府、機構或社區暨商業」地帶的建議，請參閱上文第 6.3.13 段所載的回應。
- 6.3.35 關於 **R14** 至 **R27** 及 **R29** 至 **R30** 提出的替代方案(方案 A、B 及 C)，建議的交通安排可能會影響當局按項

目倡議者的要求為區域法院闢設三個出入口(至少兩個獨立車輛通道出入口和一個獨立緊急車輛出口)。此外，現有的砌石牆很可能會受方案 B 及 C 建議的發展影響。關於降低區域法院的建築物高度，以及規定新的建築物與用地的西南面邊界保持建築物間距的建議，請參閱上文第 6.3.9 及 6.3.10 段的回應。關於把商業發展項目的規模減少 10% 的建議，該商業發展項目現時的整體總樓面面積為 100 000 平方米，規模實屬恰當，不會對周邊地區造成不能接受的影響。本港土地資源有限，尤以市區黃金地段為然，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。關於該等方案提出增加休憩用地的建議，請參閱上文第 6.3.26 段的回應。至於方案 C 建議把休憩用地指定為「休憩用地」地帶，請參閱上文第 6.3.28 段的回應。

6.3.36 關於 **R594 至 R599** 提出的替代方案，該商業發展項目現時的整體總樓面面積為 100 000 平方米，規模實屬恰當，不會對周邊地區造成不能接受的影響。本港土地資源有限，尤以市區黃金地段為然，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。與附近的「商業」地帶的建築物高度限制比較，建議的主水平基準上 150 米建築物高度實屬過高。關於降低區域法院的建築物高度的建議，請參閱上文第 6.3.9 段的回應。此外，在屬於主要地區幹路的禮頓道增設一個出入口，技術上不可行，因為此舉可能會造成該出入口車輛與禮頓道車輛爭路的情況，很可能亦會影響面向禮頓道的砌石牆上的古樹名木。

6.3.37 鑑於上述理由，規劃署不支持由申述人提出的所有替代方案。

6.4 對提意見人提出的理由的回應

意見提出的理由與表示反對的申述所提出的理由大致相若，請參閱上文第 6.3.4 至第 6.3.37 段所載對有關申述的回應。意見提出的主要理由和回應載於**附錄 VI**。

7. 諮詢

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各段和附錄 VI：

- (a) 政務司司長辦公室；
- (b) 發展局局長；
- (c) 司法機構；
- (d) 地政總署港島西及南區地政處；
- (e) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (f) 運輸署市區分區辦事處助理署長／交通工程(港島)；
- (g) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (h) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (i) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (j) 建築署總工程策劃經理 103；
- (k) 民政事務總署灣仔民政事務專員；
- (l) 路政署總工程師／新界東區域及維修組；
- (m) 路政署主要工程管理處主要工程辦事處(2)；
- (n) 路政署總工程師／市區(港島)；
- (o) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (p) 社會福利署署長；
- (q) 食物環境衛生署署長；
- (r) 環境保護署署長；
- (s) 屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築；
- (t) 政府產業署；
- (u) 水務署總工程師／建設；
- (v) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (w) 康樂及文化事務署署長；
- (x) 古物古蹟辦事處；
- (y) 消防處處長；
- (z) 漁農自然護理署署長；
- (aa) 警務處處長；
- (bb) 機電工程署署長；
- (cc) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (dd) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (ee) 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會 1；
- (ff) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1 至 R5 及 R6(部分)** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，規劃署不支持 R6 餘下部分的申述及 **R7 至 R634** 的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- (a) 劃設擬議「商業」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶實屬恰當，因為有需要確保辦公室的供應持續不斷，以保持香港作為國際金融中心的地位，同時又可以應付區域法院層面的司法設施的需要；
- (b) 建議把商業發展及區域法院的最大總樓面面積分別訂為 100 000 平方米及 70 000 平方米，以及把兩者的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與附近發展項目的相關樓面面積和建築物高度限制相稱。政府在制訂擬議發展密度和建築物高度限制時，已充分顧及所有相關規劃因素，包括交通、視覺、空氣流通、景觀及附近的土地用途等因素。此舉不會對附近地區造成不能接受的影響；
- (c) 概念設計僅顯示土地用途分布，作為各項技術評估的依據。擬議發展的座向和布局將視乎未來發展商(商業用地)和項目倡議人(區域法院)的詳細設計而定。透過現有機制，可確保在加路連山道用地預留建築物間距及闢設休憩用地，以及保存用地內的古樹名木和擋土石牆；
- (d) 在進行擬議的路口改善工程後，擬議發展不會對附近地區的交通造成無法接受的影響。有關交通檢討是參照香港以往許多工程項目所採用的標準工程作業方式及程序進行。至於遷置小巴總站的安排，須待運輸署於適當時候進行進一步研究後，方可定案；
- (e) 即使灣仔區內整體休憩用地的供應將會過剩，擬議的商業發展項目會提供不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地，以解決該區鄰舍休憩用地不足的問題。此外，

亦會闢設一個地區康健中心及一個幼兒中心，以配合區內居民的需要。至於其他政府、機構或社區設施，灣仔區的供應充足或當局現正採取行動在區內其他地點提供該等設施；

- (f) 為期兩個月的法定展示期和讓公眾提交申述及意見的做法，屬公眾諮詢程序的一部分。我們亦諮詢了灣仔區議會，並舉辦地區論壇；

申述人的建議

- (g) 在面向禮頓道的北部地方進行的商業發展項目，着實是銅鑼灣商業中心「商業」地帶的自然延伸。沒有充分的規劃理據調整「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的界線(**R11、R14 至 R27、R29 至 R30、R35 及 R594 至 R599**)；
- (h) 沒有就替代方案提供技術方面的理據，亦缺乏所需資料，故未能確定此等建議在技術上是否可行(**R11、R14 至 R27、R29 至 R30、R35 及 R594 至 R599**)；
- (i) 鑑於擬議的「商業」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶實屬恰當，沒有充分的規劃理據把整塊加路連山道用地改劃為「綜合發展區」地帶(**R6**)或「其他指定用途」註明「政府、機構或社區暨商業」地帶(**R35**)；
- (j) 由於擬議商業發展內闢作公眾休憩用地的位置未定，故不支持把休憩用地指定為「休憩用地」地帶的做法(**R19 至 R26 及 R29**)。此舉亦會令該商業發展項目座落於狹小的用地上，不利於綜合式設計；
- (k) 由於土地資源有限，因此只要不會對周邊地區造成不能接受的影響，便應盡量善用發展密度。區域法院方面，由於必須應付區域法院層面的司法設施的長遠需要，因此不支持縮減擬議商業發展的發展密度和建築

物高度(**R11、R35 及 R594 至 R599**)及降低區域法院的建築物高度(**R594 至 599**)；以及

- (1) 並無有力的規劃理據支持把有關商業發展的擬議建築物高度放寬至主水平基準上 150 米(**R594 至 R599**)，這個建議高度與附近的「商業」地帶的建築物高度限制比較實屬過高。

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，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。
- 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

附錄 I 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》(縮印本)

附錄 II 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的修訂項目附表

附錄 III(a) 2019 年 3 月 8 日都會規劃小組委員會第 623 次會議的會議記錄(摘錄)

附錄 III(b) 2019 年 5 月 3 日都會規劃小組委員會第 626 次會議的會議記錄(摘錄)

附錄 IV(a) 2018 年 5 月 8 日灣仔區議會會議記錄(摘錄)

附錄 IV(b) 2019 年 1 月 8 日灣仔區議會會議記錄(摘錄)

附錄 IV(c) 就灣仔區議會動議的回覆

附錄 IV(d) 2019 年 7 月 4 日灣仔區議會會議記錄(摘錄)

附錄 V 有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的申述人(R1 至 R634)和提意見人(C1 至 C105)名單

附錄 VI	申述、意見和規劃署回應的摘要
附錄 VII	關於交通及運輸事宜的全面回應
附錄 VIII	灣仔區主要政府、機構或社區設施的供應
繪圖 H-1a 至 H-1c	由申述人 R6 提交的建議方案
繪圖 H2a 至 H2b	由申述人 R11 提交的建議方案
繪圖 H-3	由申述人 R14 至 R18 及 R27 提交的建議方案
繪圖 H-4	由申述人 R19 至 R26 及 R29 至 R30 提交的建議方案
繪圖 H-5	由申述人 R19 至 R26 及 R29 至 R30 提交的建議方案
繪圖 H-6a 至 H-6b	由申述人 R35 提交的建議方案
繪圖 H-7	由申述人 R594 至 R599 提交的建議方案
圖 H-1	納入《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的修訂項目
圖 H-2	有關申述及意見的位置圖
圖 H-3	現有建築物高度輪廓
圖 H-4	修訂項目 A 及 B 的航攝照片
圖 H-5	加路連山道用地的概念設計圖
圖 H-6	顯示加路連山道用地附近地方所屬土地用途地帶的位置圖
圖 H-7a 至 H-7b	顯示休憩用地與商業發展互相融合的概念圖
圖 H-8	加路連山道的擬議道路改善工程
圖 H-9	就黃泥涌分區計劃大綱草圖提出申述和意見的業主立案法團／業主立案法團委員會的位置
圖 H-10	加路連山道用地行人路線的概念設計圖