

## 灣仔區議會

### 改劃加路連山道用地

#### 目的

1. 本文件旨在向灣仔區議會簡介加路連山道用地的擬議發展及對《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》（下稱「大綱圖」）擬議的相關修訂，並聽取議員的意見。

#### 背景

2. 行政長官在 2017 年 10 月公布的《施政報告》中指出，政府致力改善法院設施，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綜合大樓。另一方面，政府一直透過各種措施，增加不同經濟用地的供應，以維持香港的競爭力。《2017-18 年財政預算案》亦指出，要保持香港作為國際金融中心的地位，我們必須確保辦公室，尤其是甲級寫字樓的供應持續不斷。為應付區域法院級別司法設施的長遠需要及善用商業中心區內的政府土地，我們正準備修改加路連山道用地的土地用途及／或用途限制，以作區域法院綜合大樓及商業發展。
3. 有關用地（面積約 2.66 公頃）位於禮頓道及加路連山道交界，現時建有前機電工程署總部及汽車維修站、前民眾安全服務隊總部、前郵政體育會及電訊盈科康樂會。現時用地在大綱圖上是劃為「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶（圖一）。

#### 擬議發展

4. 預計改劃後，有關用地將會提供不超過 170,000 平方米的總樓面面積，包括 100,000 平方米的商業用途及 70,000 平方米作區域法院綜合大樓，而最高建築物高度為主水平基準上 135 米。在該用地內將新建一條行車通道（圖二），供車輛進出商業大廈及上述法院綜合大樓。商業用地內亦會提供公共設施給市民享用，包括休憩用地、公眾停車場及專線小巴上落客設施。

5. 擬議發展的主要設計特色列述如下（圖二）：

- (a) 於商業發展用地內提供不少於 6,000 平方米的休憩用地；
- (b) 在商業發展用地內提供公眾停車場（包括 100 個私家車及 25 個<sup>1</sup>商用泊車位），以滿足區內對泊車位的需求；
- (c) 在商業發展用地內提供專線小巴上落客設施，以配合加路連山道用地的發展。在制定專線小巴服務的詳細安排時，運輸署會考慮實際交通情況，並適時進行諮詢；
- (d) 擬議商業發展及區域法院綜合大樓用地內的建築物之間，將分別保留 25 米及 20 米的距離，加上在用地內的新建行車通道，有助促進空氣流通；
- (e) 原址保留用地內的兩棵「古樹名木」，即在禮頓道旁的印度榕及在日後區域法院綜合大樓旁的大葉榕；
- (f) 在不影響必要的道路工程（包括車輛出入口）的前題下，原址保留位於用地北、東及南邊的石牆（包括排水管）及石牆上樹木（包括（e）項的印度榕樹）；及
- (g) 在擬議的商業發展用地預留一個地下接駁口，連接將來可能建造的地下行人通道，通往周邊地區（包括銅鑼灣港鐵站）。

### 擬議發展的影響

6. 根據已進行的各項技術評估，擬議發展不會在交通、環境、視覺、空氣流通及園景方面為當區帶來不可接受的影響。

### 交通

7. 根據交通影響評估，在落實所建議的路口改善工程後，擬議發展將不會造成不可接受的交通影響。建議的路口改善工程包括（i）將加路連山道（西段）／連道的優先通行路口改為類似迴旋處的交通運行模式；（ii）在有關用地的東面出入口外（即加路連山道（東段）的東行線）增設一條右轉車道；（iii）在禮頓道／加路連山

---

<sup>1</sup> 商用泊車位包括輕型、中型和重型貨車及旅遊巴士泊車位。

道（西段）／開平道路口的西行，增設左轉車道；及（iv）在禮頓道／加路連山道（西段）／開平道路口北行的左轉行車道將改為「左轉和右轉共用」行車道。詳細建議請參閱圖三。

8. 關於行人過路設施，有關交通影響評估亦建議作出以下改善，包括（i）擴闊加路連山道（西段）的東面行人路至 3.5 米；（ii）擴闊加路連山道（西段）以東，橫過禮頓道的交通燈控制過路處至 4 米；（iii）移除位於加路連山道（西段）保良局外的行人過路處，以配合未來的道路設計；（iv）於加路連山道（東段），有關用地的東面出入口外增設一個新的行人過路處，以便禮頓道與有關用地之間的行人能使用加路連山道（東段）以東的較寬闊行人路；及（v）於禮頓道／恩平道／邊寧頓街／加路連山道（東段）路口延長橫過禮頓道的行人綠燈時間，以改善行人路服務水平。詳細建議請參閱圖四。

#### 環境

9. 由於一般商業發展及司法機構將會提供中央空調系統和密封窗戶，擬議發展並不會對環境構成負面影響。

#### 空氣流通及景觀

10. 擬議發展的建築物高度為主水平基準上 135 米，與毗鄰的商業樓宇相若，並沒有不協調。擬議發展內的休憩用地、新建的行車通道，以及商業樓宇及法院綜合大樓之間的建築物間距，有助促進空氣流通。有關部門及發展商需要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走向。如有需要，會採取其他通風改善措施。

#### 樹木保育及園景設計

11. 除 5(e)項和 5(f)項有關樹木保育外，有關部門及發展商亦須按照發展局的相關技術通告及地政處作業備考，盡量減少發展對現有樹木的影響，以及提供合適的園景措施及可行的樹木保護和補償種植建議。保護樹木條款及園景設計總圖的規定亦會納入日後的地契條款內。

#### 充足的休憩用地

12. 灣仔區現有及已規劃的鄰舍及地區休憩用地供應，整體上已符合《香港規劃標準與準則》按人口比例所需提供的數量。擬議的商業用地將會進一步提供不少於 6,000 平方米的休憩用地予公眾使用。

## 社區設施

13. 為應付區域法院級別司法設施的長遠需要，有關用地部份已規劃作區域法院綜合大樓。而現時灣仔區的主要社區設施，已根據《香港規劃標準與準則》及按人口比例提供，大致滿足區內居民的需要。

## 下一階段的工作—《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》的擬議修訂（圖一）

14. 我們會按加路連山道用地的發展建議對大綱圖作出以下的擬議修訂：

### 商業用地

A 項：把「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，並把最高建築物高度限制由 2 層及 3 層修訂為主水平基準上 135 米。最高樓面面積為 100,000 平方米。另須提供不少於 6,000 平方米的地面休憩用地。

### 區域法院綜合大樓用地

B 項：把「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區（2）」地帶，並把最高建築物高度限制由 3 層修訂為主水平基準上 135 米。最高樓面面積為 70,000 平方米。

15. 擬議修訂將提交城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會考慮。如有關改劃修訂獲小組委員會同意，經修訂的大綱圖將根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱，為期 2 個月。

## **規劃署**

**二零一八年五月**