

目標

善用空間、社區共享。

背景

有關機樓位於灣仔活道 44 至 46 號（見附圖一），在灣仔分區計劃大綱草圖（編號 S/H5/22）上劃作是「政府、機構或社區」（“G/IC”）。現時為電訊盈科的電話機樓。

隨著科技的發展，電訊盈科現正策劃更新活道機樓內的設備，採用更先進及小型的電訊設備，騰出空間，於地面加入社區設施，並在上蓋加入住宅發展。改建的主要目的是要更加善用現有的土地，以提供社區所需的設施。因此，仔細聽取市民及區議會的意見，對發展的成敗，至為重要。

現況

現有的電話機樓樓高五層，樓齡超過四十年。機樓的外觀設計以實用為主，欠缺生氣。機樓貼鄰灣仔公園，遮擋活道主要出入口，造成人流不多。

機樓鄰近設有三所學校，活道路面狹窄，末端是掘頭路，沒有足夠的空間和設施提供有關的校車上落及掉頭。每逢學生上學及放學時，路面均異常擠塞，學生穿插於私家車與校車之間，安全問題令人關注。

契機

電訊盈科一向致力引入最先進的電訊設備，提供各類嶄新的電訊設施及服務。為繼續提供高質素的電話網絡服務，及確保各電訊供應商，能有效分享各機樓內電話線的轉駁設備，電訊盈科將大規模更新設備，發展“新一代網絡”的電訊設施。

電訊盈科藉此機會，一拼更新整座大樓，藉著採用體積較小的轉駁設備，減去多餘的機樓部分、騰出空間，加入社區設施及住宅部份。做到善用空間資源，改善社區環境。

發展建議

主要發展內容包括：

- 機樓設備將大規模更新，並減少多餘的樓面面積，以便引入“新一代網絡”的電訊設施。機樓內關作員工宿舍的空間亦不再適用；工作及技術人員的工作間則保留，繼續為客戶提供優質的網絡服務。
- 市民可穿越建築物的開放式地面通道，往返活道及灣仔公園，除方便市民外，更將公園的園林美景呈現眼前，使活道變得更開揚及舒適(見附圖二)。
- 部份地面範圍將闢作開放式的社區共享活動場地，以供鄰近學校或其他團體作課外及社區活動時使用，如展覽、匯報及論壇等。
- 地面沿活道處將提供兩個符合運輸署規格的小型校巴上落處，以舒緩活道上下課時的交通擠塞及安全問題。
- 興建約一百個住宅單位，樓高約三十八層，為區內人士提供置業安居的選擇。

優點

發展建議善用已開發土地，提供社區所需要的設施，與公眾共享。美化環境、優化機樓外觀及引入園林綠化，並為區內提供優質的住宅單位。

發展將採用符合環保的建築方法，盡量保留及翻新電話機樓主要的樓宇結構。重建期間，電訊服務將不受影響。機樓更新後，區內電訊服務將進一步提昇。

步驟

我們正於 7 月間，收集區議會、社區其他團體及有關人士的寶貴意見，並根據收集得來的意見，進一步改善發展建議。根據法定圖則，建議發展的住宅部份須經城市規劃委員會審批。我們計劃於本年稍後，將匯集各界人士意見之計劃書送呈城市規劃委員會。

都市規劃顧問有限公司

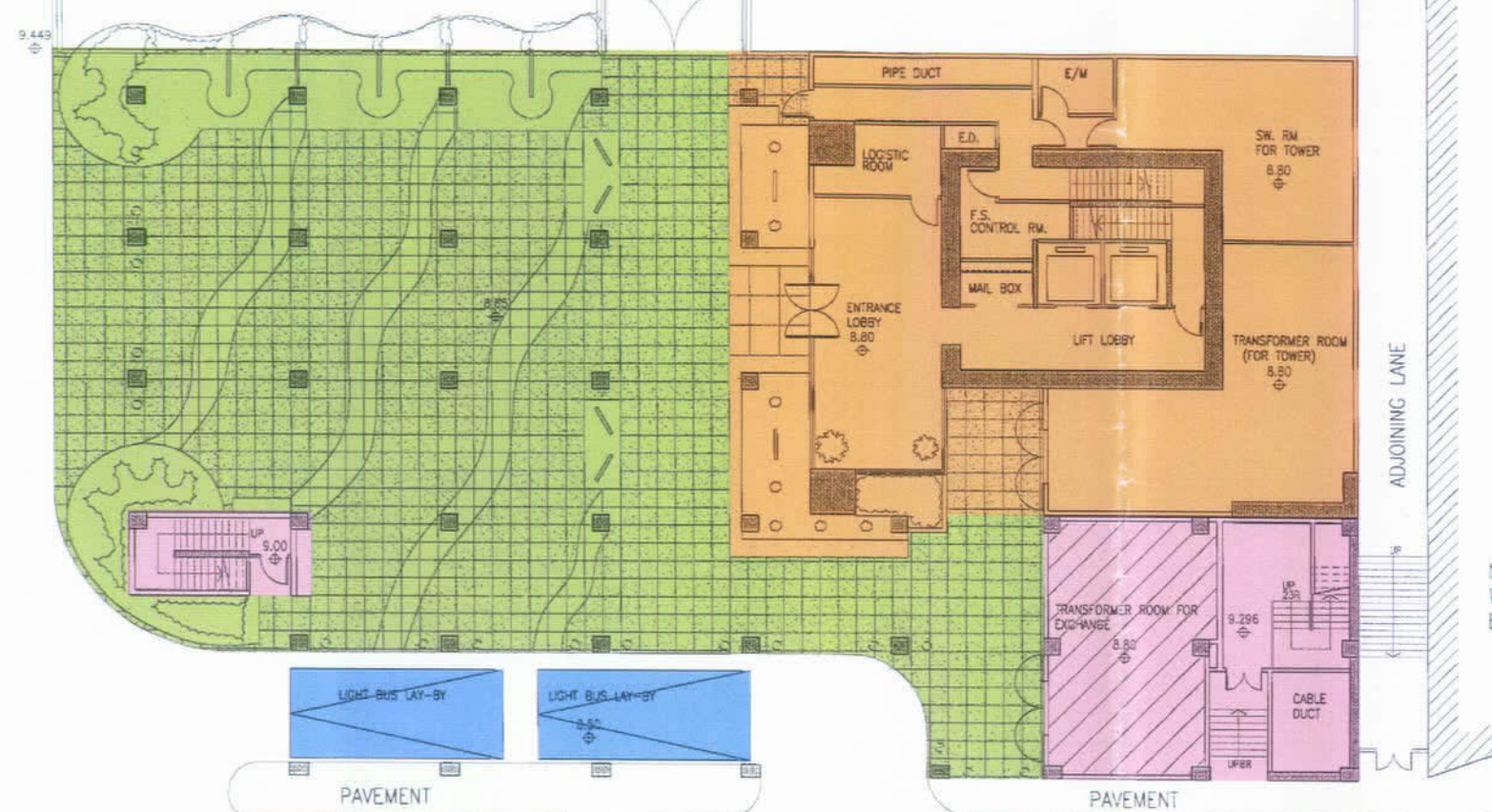
2005 年 7 月 12 日

WAI CHAI PARK
灣仔公園

No. 48 EXISTING
ST. JOSEPH'S
COLLEGE
PRIMARY SCHOOL

No. 42
WAH TAO
BUILDING

- Entrance Lobby & Facility Rooms for Residential Tower
住宅部份之大堂及相關設備
- Access to Telephone Exchange and Transformer Room
電話機樓之入口及變壓房
- Community Shared Activity Area and Public Passageway to Wan Chai Park
社區共享活動場及前往灣仔公園的公共通道
- Light Bus Lay-by for School Buses
小型校巴上落客處



WOOD ROAD
街道

No. 29 HONG CHI SCHOOL.

GROUND FLOOR PLAN

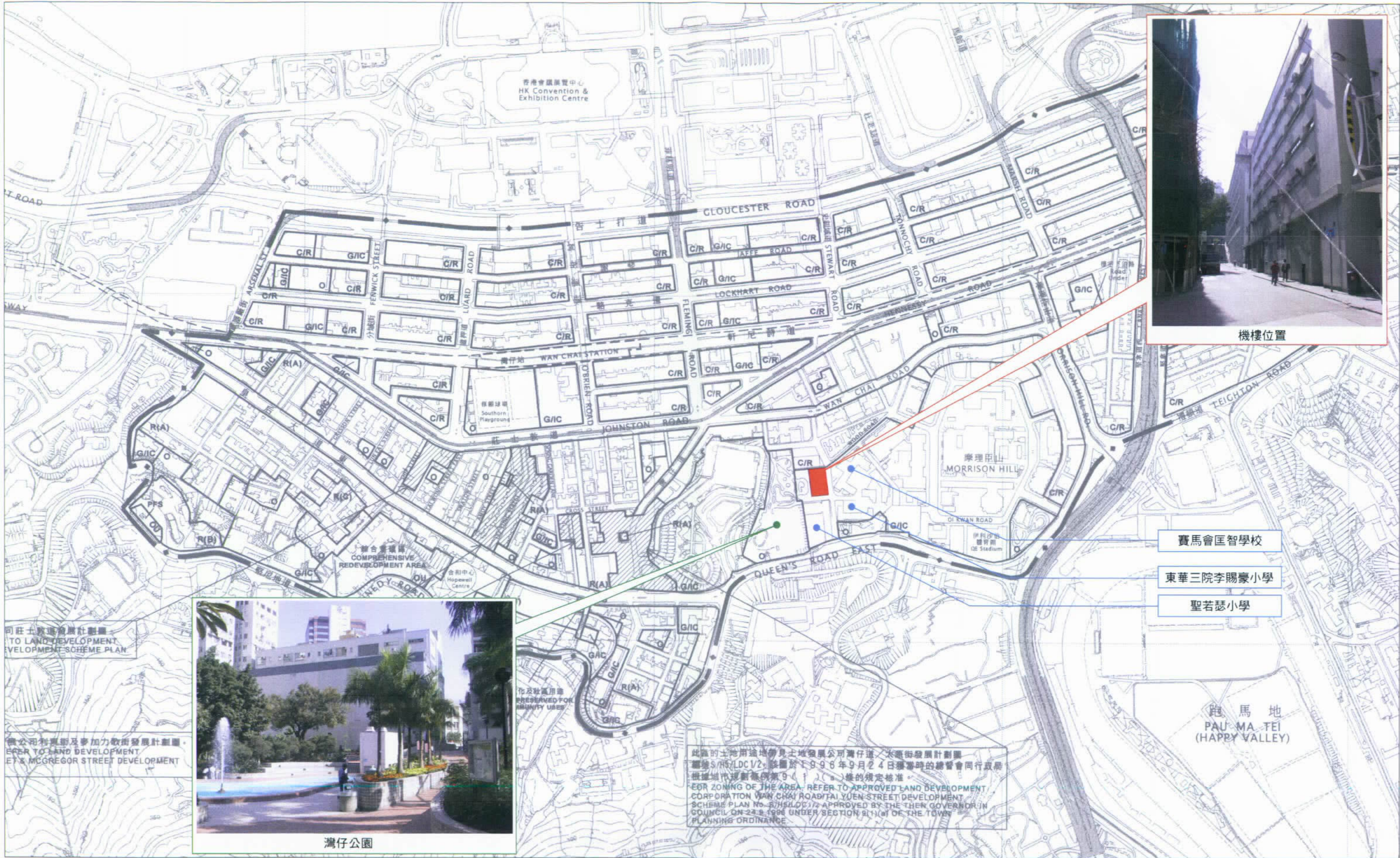


Project: 灣仔活道電話機樓發展之改建

Title: 地下樓面圖

圖號: 圖二
日期: 2005年7月
比例: 1:250

都市規劃顧問有限公司
CITY PLANNING CONSULTANTS LTD



機樓位置



灣仔公園

同旺士打道發展計劃圖
TO LAND DEVELOPMENT
DEVELOPMENT SCHEME PLAN

機公司利興街及麥加利街發展計劃圖
EY & MCGREGOR STREET DEVELOPMENT

保留地及社區用途
RESERVED FOR
COMMUNITY USES

此區的土地用途地帶見土地發展公司灣仔道、太極街發展計劃圖
圖號S/H5/LDC/2，該圖於1998年9月24日獲當時的總督會同行政局
根據地帶條例第9(1)(a)條的規定核准。
ZONING OF THE AREA, REFER TO APPROVED LAND DEVELOPMENT
CORPORATION WAN CHAI ROAD/TAI YUEN STREET DEVELOPMENT
SCHEME PLAN No. S/H5/LDC/2 APPROVED BY THE THEN GOVERNOR IN
COUNCIL ON 24.9.1998 UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN
PLANNING ORDINANCE.

- 賽馬會匡智學校
- 東華三院李賜豪小學
- 聖若瑟小學

跑馬地
PAU MA FEI
(HAPPY VALLEY)

Project: 灣仔活道電話機樓發展之改建

Title: 位置圖
(灣仔分區計劃大綱草圖 - 編號S/H5/22)



圖號: 圖一
日期: 2005年7月
比例: 1:5000

都市規劃顧問有限公司
CITY PLANNING CONSULTANTS LTD