

灣仔區議會 規劃署的工作及灣仔區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向灣仔區議會簡介規劃署的工作，以及闡述現時灣仔區規劃的主要工作，並聽取議員對本區規劃發展的意見。

2. 規劃署的工作

規劃署隸屬於發展局，負責訂定全港規劃發展策略，以及制訂地區層面的各類法定和行政規劃圖則，為土地的恰當用途和發展提供指引，並檢討和規管土地用途的規劃，維持香港作為一個世界知名的國際都市和安居樂業的地方。

3. 全港性規劃和地區規劃

3.1 規劃署由兩個分處組成：全港規劃處及地區規劃處。

(a) 全港規劃處主要負責推行全港性的整體規劃研究及檢討，以釐訂整體規劃的長遠方向及策略。當中包括「香港 2030：規劃遠景與策略研究」和與內地規劃基建銜接的有關研究。此外，該處也會進行一些地區性的研究，如海旁地帶規劃及地區改善計劃。該處亦會檢討各項規劃的標準與準則，作為擬定規劃圖則和審核發展建議時的參考。

(b) 地區規劃處則主要負責地區性的規劃工作及在新界鄉郊地區執行規劃管制。地區性的規劃工作主要由地區規劃處屬下的六個分區規劃處負責。分區規劃處主要工作包括為區內制訂詳細的規劃圖則，以改善區內環境及令地區的發展達致均衡和符合各類規劃標準。

- 3.2 規劃署亦是「城市規劃委員會」（城規會）的執行部門，負責擬備圖則和提出建議，為香港的土地發展和用途提供指引，並加以管制。

4. 公眾參與

- 4.1 規劃工作，以人為本，規劃署一向鼓勵市民參與規劃工作，並保持公開、透明的工作程序，以可持續發展的原則，融合社會各方面訴求於規劃工作上。
- 4.2 公眾可透過不同途徑參與規劃，包括在規劃研究過程中提供意見、在城規會公開展示新制訂或修訂的分區計劃大綱圖時提出申述，及就規劃申請作公開諮詢時提出意見。而本署在制訂分區發展大綱圖及發展藍圖時，亦會諮詢地區意見。
- 4.3 在規劃研究方面，規劃署亦抱著「與民規劃」的理念，諮詢市民、關注人士、持份者和法定諮詢團體，以建立良好溝通渠道及保證將來落實計劃的時候得到廣泛的支持。現時，規劃署正展開多項規劃研究，當中包括「邊境禁區的土地規劃研究」。在「邊境禁區的土地規劃研究」研究過程中，會進行兩個階段的社區參與項目，並由獨立顧問負責，第一階段社區參與於 2008 年 5 月至 8 月進行，期間所收集的公眾意見及建議將用於修改概念規劃草圖的建議，規劃署將進行更詳細的技術評估，以便為第二階段的社區參與制定發展計劃草圖所載，這項研究預計於 2009 年年底完成。
- 4.4 《2004 年城市規劃(修訂)條例》於 2005 年 6 月開始生效，目標是為加強公眾在規劃過程中的參與和提高規劃申請制度的透明度。修訂的城市規劃條例實施以來，為規劃申請作出的公眾諮詢更為廣泛。所有的規劃申請均會透過報章及通告讓市民得悉，本署同時亦會發信諮詢各位區議員和相關的地區委員會委員，以及申請地點附近的居民團體，並提供申請摘要、位置圖及意見表格，以便地區人士在法定諮詢期內就規劃申請提出意見。市民除可以透過親身遞交、郵寄、

傳真或電郵等方法向城規會提交意見，由 2008 年 2 月起，亦可以就規劃申請及制訂圖則過程，在網上向城規會提出意見。這項網上服務可令市民提交意見的程序更簡單和便捷。

- 4.5 公眾亦可向本署查閱申請資料，及在本署的規劃資料查詢處查閱所有申請內容。而在諮詢期內收到的公眾意見會連同申請內容直接交予城規會考慮。現時城規會的會議，是開放給公眾人士旁聽。本署樂意聽取區議會意見，讓公眾諮詢程序做得更好。
- 4.6 在修訂分區計劃大綱圖過程中，本署與區議會緊密合作，向貴會詳細解釋及徵詢意見，及舉辦或參與市民主辦的活動，更廣泛收集民意。
- 4.7 除了上述的公眾參與活動外，為了令公眾對規劃有更多的認識和參與，規劃署設有規劃展覽館，又經常在中學、商場和其他公眾場所舉辦講座及展覽，希望透過這些活動促進公眾對規劃議題有更深入的討論。

5. 灣仔區規劃工作的主要方向

- 5.1 灣仔區的總面積約 976 公頃，涵蓋灣仔、銅鑼灣、跑馬地、掃桿埔、渣甸山和半山地區。灣仔舊區是香港早期發展的地方，現時已成為商業和住宅混合發展的地區。舊區的發展主要是個別的重建項目，而新發展則集中於灣仔北。規劃署的工作是訂定土地用途和發展規限，以配合發展的需要，並規劃配套設施，如社區設施及休憩用地，為灣仔區規劃一個優質的生活環境。

灣仔發展計劃第二期

- 5.2 中環灣仔繞道將會在灣仔北以隧道形式興建，而灣仔北規劃及城市設計的整體概念是以綜合全面處理方法，把運輸基礎設施及改善海旁相結合，營造一個具活力、吸引力和行人易達的海濱，並強調其與海港、文化歷史背景以及四周環境的關係。

- 5.3 灣仔北主要的土地用途包括商業用途（3.23 公頃），政府、機構或社區（10.90 公頃），休憩用地（8.92 公頃）和其他指定用途（15.47 公頃），涵蓋現有的香港會議展覽中心、香港遊艇會和警官會所，以及擬議的公眾海濱長廊和與水上康樂有關的用途、與海旁有關的商業和休憩用地、美化市容地帶和園景高架行人走廊等。
- 5.4 為配合優化海濱的計劃，規劃建議包括連接中環至北角長約 4 公里的擬議海濱長廊及約 10 公頃的海濱休憩用地。沿新海岸線而建的海濱長廊令行人更容易前往海旁，這條新的長廊會把中區的海濱長廊和北角油街一帶連接起來。新的行人通道系統會連接腹地與海濱，便利南北向的人流。它包括地面過路處、寬闊的園景平台、行人天橋及現有的休憩用地和建築物的平台行人設施。
- 5.5 海旁的新發展將採用梯級式的建築形態，盡量保持腹地望向海港的景觀，亦顧及海旁布局，並突出香港會議展覽中心新翼作為海港地標。

市區重建

- 5.6 灣仔舊區，特別在莊士敦道以南環境比較差的低矮戰前樓宇有很大的重建潛力，但亦有值得保留的建築物。通過重建計劃，可改善舊區的居住環境，以及提供土地作休憩用地和提供政府、機構及社區設施。同時，亦可把計劃範圍內具歷史價值的建築保育及活化。規劃署會為各市區重建計劃擬備發展計劃圖及規劃大綱，以訂定合適的土地用途和發展規範。灣仔區主要的市區重建計劃包括莊士敦道發展計劃、灣仔道/太原街發展計劃和利東街與麥加力歌街發展計劃。各項計劃的地盤在有關的發展計劃圖上均劃為「綜合發展區」。
- 5.7 莊士敦道發展計劃包括商業及住宅用途，並保育了和昌大押及活化作商業用途。發展計劃已於 2007 年落成，現為嘉薈軒。

- 5.8 灣仔道／太原街發展計劃包括商業及住宅用途，並提供政府、機構及社區設施（包括街市、公廁及日間托兒所）。發展大部分已於 2005 及 2006 年落成，為尙翹峰。發展計劃內舊灣仔街市（三級歷史建築）土地，市建局提出了主體保育計劃，在灣仔街市上興建一幢新的住宅。該計劃於 2008 年獲城規會批准。
- 5.9 利東街與麥加力歌街發展計劃是重建作商業/住宅用途，並提供不少於 3,000 平方米的公眾休憩用地及政府、機構及社區設施（包括護老院、公廁及垃圾站）。發展計劃會保留位於皇后大道東 186-190 號的 3 幢二級歷史建築物，並活化作商業用途，及把利東街改為行人專區。發展計劃於 2007 年獲城規會批准。

保育及活化

- 5.10 灣仔區蘊藏着豐富的歷史文物，現時區內有多個歷史建築已獲古物諮詢委員會評級。規劃署會配合發展局的保育政策，為一些歷史建築規劃合適的活化用途，並在分區計劃大綱圖上訂定有關的土地用途地帶、保育的規劃意向及活化用途。
- 5.11 灣仔區現有的兩個法定古蹟包括舊灣仔郵政局和景賢里。舊灣仔郵政局於 2001 年在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶，現為環境保護署環境資源中心。景賢里於 2008 年 4 月在山頂分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，並於同年 7 月列為法定古蹟。發展局建議採用商業運作模式方法來活化景賢里。
- 5.12 灣仔舊區的保育目標不會局限於單一的歷史建築物，而是以一個小區形式從而保存地區特色，在發展的同時，兼顧保留灣仔區特色，做到新舊共融，平衡發展和保育。

- 5.13 藍屋建築群的石水渠街 72 至 74A 號（稱為藍屋）為一級歷史建築，而慶雲街 2 至 8 號（稱為黃屋）為二級歷史建築。藍屋建築群於 2006 年 7 月在市區重建局石水渠街/慶雲街/景星街發展計劃圖劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶。發展局已把藍屋建築群活化項目納入「活化歷史建築伙伴計劃」第二期，保育計劃會重視社區網絡及做到「留屋又留人」。
- 5.14 茂蘿街/巴路土街發展計劃於 2005 年在市區重建局茂蘿街/巴路土街發展計劃圖劃為「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」地帶。其規劃意向是把茂蘿街的歷史建築物原址保留，並活化再用作文化及商業用途，並提供公眾休憩用地。
- 5.15 此外，虎豹別墅現為二級歷史建築（建議升為一級），於 2001 年在銅鑼灣分區計劃大綱圖劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶。在發展局的活化歷史建築物計劃中，虎豹別墅歷史建築擬作商業用途，包括葡萄酒業務。

6. 結論

- 6.1 灣仔區位處香港島北岸中央位置，是一個新舊並存的獨特社區，亦是其中一個歷史最悠久的地區。未來地區的主要發展將集中於灣仔發展計劃第二期；而在市區重建、保育及活化方面，發展的目標是以保留灣仔區的特色，做到新舊共融，平衡發展和保育及提高市民生活質素為重點。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程。一如以往，我們在檢討區內的土地用途及規劃時，會繼續與區議會緊密聯繫，以確保所提出的規劃配合社區的需要。
- 6.3 歡迎各議員就上文所提有關規劃署現時的工作方向和本區規劃發展表達意見。

規劃署

二零零九年五月