

二零一八年六月五日  
討 論 文 件

灣仔區議會  
發展、規劃及交通委員會  
文件第 40/2018 號

## 灣仔區議會

### 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》 所收納的修訂項目

#### 目的

1. 本文件旨在諮詢議員就城市規劃委員會（下稱「城規會」）對灣仔分區計劃大綱草圖的發展限制進行檢討後所作出的修訂項目的意見。

#### 大綱圖展示期

2. 2018 年 5 月 4 日，城規會依據《城市規劃條例》第 7(2) 條，展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》（下稱「大綱圖」），為期兩個月，以供公眾查閱。
3. 在展示期間，大綱圖分別存放於城規會秘書處、北角政府合署及沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處及灣仔區民政諮詢中心，供市民於辦公時間查閱。市民亦可登入「法定規劃綜合網站」([http://www2.ozp\(tpb.gov.hk\)](http://www2.ozp(tpb.gov.hk)))瀏覽該圖則。任何人士均可於 2018 年 7 月 4 日或之前，就有關修訂以書面方式或透過城規會網站 ([http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/draft\\_plan.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html)) 向城規會秘書作出申述。

#### 背景

4. 城規會早前於 2010 年就灣仔分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍作出檢討，並訂明多項發展限制，以達致良好的城市形態和避免出現過度高聳或不協調的建築物。

5. 檢討完成後，城規會於 2010 年 9 月 24 日展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》。圖則展示期間，城規會共接獲 106 份申述及 293 份相關的意見。城規會於 2011 年決定對上述分區計劃大綱草圖作出修訂，以接納一些申述的內容。但該決定受到司法覆核。根據其後法庭對司法覆核和有關上訴的裁決，涉及司法覆核的申述須發還城規會考慮。因應法院的裁決，城規會在顧及規劃、空氣流通、城市設計、視覺影響及 2011 年後開始實施的《可持續建築設計指引》的考慮下，對分區計劃大綱草圖的發展限制作出了檢討，從而使日後區內的重建項目可以在遵從《可持續建築設計指引》方面更具彈性。

### 檢討內容

6. 屋宇署於 2011 年公布《可持續建築設計指引》，提出三個主要樓宇設計原素，包括樓宇間距、樓宇後移、以及綠化覆蓋率，目的是改善空氣流通，提升居住環境質素，以及在地面增加綠化覆蓋率等。檢討結果顯示若要令建築物引入該三個樓宇設計原素，但同時保持可容許的地積比率，則「商業」、「其他指定用途」註明「混合用途」、「住宅（甲類）」及「住宅（乙類）」等地帶現時的建築物高度限制，必須稍為放寬，以容許建築物在重建時既可用盡所容許的建築面積，亦能符合《可持續建築設計指引》的要求。
7. 另外，由於《可持續建築設計指引》已提出相關樓宇間距及後移要求，及因應空氣流通評估的建議，部分規劃地帶內的非建築用地要求／建築物間距規定等亦已作出修訂。然而，是次檢討並不涉及改變灣仔分區計劃大綱草圖的土地用途地帶。

### 主要修訂項目

8. 基於以上的檢討，城規會修訂大綱圖部分規劃用途地帶的建築物高度限制，以及刪除／修改部分規劃地帶內的非建築用地要求／建築物間距規定等。有關修訂詳列於附件一的修訂項目附表及其《註釋》和說明書，及顯示於附件二的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》。

就建築物高度限制的修訂概述如下：

- (a) 把介乎軍器廠街至杜老誌道、莊士敦道以北，以及堅拿道以東、軒尼詩道以南的「商業」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及「商業（6）」地帶內支區（b）的建築物高度限制由主水平基準上 110 米 - 130 米修訂為主水平基準上 135 米（附件三）；
- (b) 把「商業（4）」地帶和皇后大道東以南／愛群道的「住宅（甲類）」及「住宅（甲類）5」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 80 米 - 100 米修訂為主水平基準上 110 米（附件四）；及
- (c) 把堅尼地道個別「住宅（甲類）」地帶和「住宅（乙類）」地帶的建築物高度限制分別由主水平基準上 120 米及 140 米修訂為主水平基準上 140 米及 150 米（附件四）。

就非建築用地要求和建築物間距規定的修訂概述如下：

- (d) 刪除位於「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」地帶和「商業（4）」地帶內的非建築用地要求，並就該部分土地訂定建築物高度限制分別為 4 層及主水平基準上 110 米，以跟隨所屬用途地帶的高度限制（附件五）。
- (e) 刪除涵蓋軒尼詩道官立小學用地及駱克道市政大廈用地的「政府、機構或社區」地帶及涵蓋灣仔道的「住宅（甲類）」地帶內的建築物間距規定，並把該部分土地的建築物高度限制由主水平基準上 19 米分別修訂為 8 層、12 層及主水平基準上 110 米（附件五），以便與所屬用途地帶的高度限制保持一致。

## 大綱圖的《註釋》及《說明書》的其他修訂

9. 城規會亦修訂了大綱圖的《註釋》和《說明書》有關「商業」、「住宅（甲類）」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」等地帶的部分，以反映上文第八段對大綱圖的修訂。此外，城規會修訂了大綱圖有關「住宅（丙類）」地帶及「住宅（戊類）」地帶「註釋」的「備註」，以闡明有關管理員宿舍和康樂設施獲豁免計算發展限制的條款。

## 徵詢意見

10. 請議員就大綱圖的修訂發表意見。

## 附件

- 附件一 《修訂項目附表》、《註釋》及《說明書》
- 附件二 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》
- 附件三 修訂「商業」、「其他指定用途」註明「混合用途」及「商業（6）」地帶內支區（b）的建築物高度限制
- 附件四 修訂「商業（4）」、「住宅（甲類）」、「住宅（甲類）5」及「住宅（乙類）」地帶的建築物高度限制
- 附件五 刪除非建築用地要求／建築物間距規定，並把有關土地訂定／修訂建築物高度限制

## 規劃署

二零一八年六月