

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31

引言

在二零二三年五月二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指**令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30A》。該圖現重新編號為 S/H5/31，並載於附件 A。

《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/29》自發還後所作的修訂

2. 《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/29》於二零二二年一月四日發還城規會以作修訂。二零二二年六月十七日，城規會根據條例第 5 條展示納入了修訂的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。就分區計劃大綱草圖所顯示事項作出的主要修訂包括：

落實城規會轄下都市規劃小組委員會就第 12A 條申請(編號 Y/H5/5)在南固臺用地進行住宅暨保育項目所作的決定(修訂項目 A1 及 A2)

- (a) 把一幅位於山坡臺 1、1A、2 和 3 號、捷船街 1 至 5 號、船街 53 和 55 號及毗連船街的一塊狹長的土地(南固臺用地)由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 91 米，並須提供不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地，以及原址保存歷史建築物南固臺(修訂項目 A1)；
- (b) 把毗連南固臺用地及嘉諾撒聖方濟各學校的一塊狹長的土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度為八層，藉以把有關用途地帶的界線納入規範

(修訂項目 A2)；

反映市區重建局／土地發展公司發展計劃圖下已落成的發展項目(修訂項目 B 至 F)

- (c) 把市區重建局(市建局)茂蘿街／巴路士街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA1/2 的範圍納入分區計劃大綱草圖內，並劃為「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，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 28 米，以及須提供不少於 300 平方米的公眾休憩用地(修訂項目 B)；
- (d) 把市建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H5/URA2/2 的範圍納入分區計劃大綱草圖內，並劃為「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，並訂明最高建築物高度為四層，以及須提供不少於 220 平方米的公眾休憩用地(修訂項目 C)；
- (e) 把土地發展公司(土發公司)灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC1/2 範圍內的(i)兩幅用地、(ii)一幅用地、(iii)位於忻怡閣邊界的四塊狹長的土地及(iv)一段灣仔道納入分區計劃大綱草圖內，以及分別(i)把該兩幅用地劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 157 米(修訂項目 D1)；(ii)把該幅用地劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 157 米(修訂項目 D2)；(iii)把位於忻怡閣邊界的四塊狹長的土地劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 110 米(修訂項目 D3)；以及(iv)把該段土地顯示為「道路」(修訂項目 D4)；
- (f) 把土發公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC2/2 範圍內的(i)兩幅用地及(ii)位於廈門街的一塊土地納入分區計劃大綱草圖內，以及分別(i)把該兩幅用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 105 米及主水平基準上 161 米，以及須提供不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地(修訂項目 E1)；以及(ii)把該塊土地劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 E2)；以及
- (g) 把土發公司莊士敦道發展計劃核准圖編號 S/H5/LDC3/2 的範圍納入分區計劃大綱草圖內，並劃為「住宅(甲類)」地帶及訂明最高建築物高度為主水平基準上 160 米(修訂項目 F)。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦已作出相應修訂。

申述和對申述提出的意見

4. 在向公眾展示分區計劃大綱草圖及有關申述期間，城市規劃委員會(城規會)共收到兩份有效的申述及六份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年一月二十日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示支持的申述(一份(部分))

修訂項目 E2

5. 申述(R2)由一名個別人士提出，表示支持把廈門街休憩處納入分區計劃大綱草圖內，並劃為「休憩用地」地帶，理由是廈門街休憩處一直由市建局使用，應歸還給公眾。

表示反對的申述(兩份(部分及全部))

6. 表示反對的申述(R1 及 R2)由個別人士提交，主要理由撮述如下—

修訂項目 A1

暢達性

- (a) 有關用地難以前往，因為沒有車輛通道和緊急車輛通道。擬議住宅及商業發展項目沒有提供上落客貨設施；
- (b) 通往有關用地的行人通道既不安全，亦不方便。有關用地沒有設置無障礙通道；
- (c) 垃圾收集會阻塞原已狹窄的行人通道，以及擬議發展項目會對皇后大道東的交通造成影響；

文物保育及社會利益

- (d) 第 12A 條申請的申請人沒有保證南固臺會以非牟利形式營運，以造福社羣。因此，改劃土地用途未能保護文物及保障社會的利益；
- (e) 南固臺的地基平台(柱基)應納入為該用地的一部分，以作文物保育；

公眾休憩用地的供應

- (f) 大部分的公眾休憩用地均屬有蓋的空間，而且需要預約才可進入；

環境事宜

- (g) 垃圾收集會產生臭味，並會對環境造成不良影響；
- (h) 「綜合發展區」用地的日照及通風會被周邊發展阻擋；

其他

- (i) 忽略了包括秀華坊建築物高度限制在內的規劃限制；
- (j) 現時「綜合發展區」地帶訂明的規劃限制忽略及避開了原有的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的相關規劃限制；
- (k) 城規會委員在商議第 12A 條申請時對休憩用地及政府、機構及社區設施的供應、有需要改善空氣流通等事宜提出的關注，尚未得到處理；

修訂項目 A2

土地用途地帶及土地事宜

- (l) 該斜坡的擁有權有欠清晰。若該斜坡上不會進行發展，沒有理由把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，應保留作「休憩用地」地帶；以及

修訂項目 F

文物保育及社區利益

- (m) 應把位於所涉用地內的已評級建築物(即莊士敦道 60A、62、64 及 66 號及船街 18 號)改劃為「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，並訂明適當的建築物高度限制。

提出意見的申述(一份(部分))

7. **R2** 的觀點或意見撮述如下—

修訂項目 D1

- (a) 對前灣仔街市已造成不能逆轉的傷害，無法挽救；

修訂項目 D3

- (b) 質疑為何分區計劃大綱草圖就忻怡閣所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)，較修訂項目 D2 就尚翹峰所訂定的建築物高度限制(主水平基準上 157 米)為低；

修訂項目 E1

- (c) 該用地倘若重建，當局必須加入一項條款，訂明有關的休憩用地須為真正的休憩用地，不應設於隱蔽的地方；以及

其他

- (d) 灣仔規劃區休憩用地及社區設施供應不足的問題尚未獲得處理。合和發展項目內正在施工中的休憩用地是假的休憩用地。

就申述提出的意見(六份)

8. 城規會收到六份由 Yuba Company Limited(C1)¹及個別人士(C2 至 C6)提交的有效意見。C2 亦是 R2。C1 支持修訂項目 A1，並

¹ 提意見人 C1 是修訂項目 A1 所涉私人地段的擁有人，亦是第 12A 條申請編號 Y/H5/5 及第 16 條申請編號 A/H5/418 的申請人。

就 **R1** 及 **R2** 所提出表示反對的申述作出回應，內容涵蓋多個範疇，包括在修訂項目 A1 的南固臺用地的擬議住宅暨保育項目是否切實可行、其兼容程度以及技術可行程度等。表示支持的理由撮錄於下文—

- (a) **R1** 及 **R2** 就特定方案提出的意見涉及已提交的第 16 條規劃申請(編號 A/H5/418²)，不應在申述階段予以考慮；
- (b) 由於用地獨有的特質及特殊的限制，故劃設「綜合發展區」地帶的做法恰當，而且完全符合城規會規劃指引編號 17A「指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度」所載劃設「綜合發展區」地帶的目的。劃設「綜合發展區」地帶，可確保能夠在第 16 條申請階段全面考慮規劃和技術事宜，包括整合設計、保留地區特色及避免對視覺、通風和交通造成不良影響；
- (c) **C1** 是合和中心、合和中心二期及灣仔南其他主要用地的擁有人／發展商，基於其特殊身分，**C1** 有能力把「綜合發展區」地帶內日後的發展項目與該區的城市結構相結合，發揮協同效應，相得益彰；
- (d) 政府沒有計劃收回修訂項目 A1 用地作「休憩用地」用途；
- (e) 原有的「休憩用地」地帶(i)未能反映建築權利；(ii)未能為私人機構提供誘因落實休憩用地；以及(iii)未能鼓勵私人機構推展可支援南固臺長遠保育的用途；
- (f) 只有進入南固臺內部才需要預約，而花園會在合理時段內向公眾開放；
- (g) 先前的「政府、機構或社區」地帶僅佔修訂項目 A1 用地總面積約 2%(約 55 平方米)。「政府、機構或社區」地帶的受影響範圍不得轉讓，而且要在其上進行建設亦不切實際，因此改劃不會對現有或已規劃的政府、機構及社區設施造成影響；

² **C1** 就南固臺的擬議住宅暨保育項目提交的總綱發展藍圖，是以第 16 條申請(申請編號 A/H5/418)的形式提交。該宗申請擬在「綜合發展區」地帶進行有關發展，而城規會在二零二二年七月七日收到該宗申請。二零二二年十月十四日，城規會轄下的都會規劃小組委員會決定延期就該宗申請作出決定，直至行政長官會同行政會議就有關分區計劃大綱草圖及相關的申述作出決定。

- (h) 合和一直積極改善附近社區(例如合和中心二期及皇后大道東 153 至 167 號的發展項目)的行人環境及連接性。儘管修訂項目 A1 用地欠缺車輛通道及緊急車輛通道，但此問題仍可透過擬議接駁通道改善工程及特定的消防工程方法予以解決；以及
- (i) 南固臺入口大閘將予保留，但其位置會稍向東北面遷移，以配合通往南固臺的新建樓梯的梯台位置。

9. C2 至 C6 反對修訂項目 A1、A2 及 F，其理由及意見與表示反對的申述相若。此外，C2 就南固臺的歷史價值提出了意見和看法，並關注南固臺以花崗石砌建的柱基及擋土牆被剔出古物諮詢委員會的評級範圍。

城規會的決定

10. 城規會在考慮申述和意見後，備悉支持意見及由 **R2(部分)** 所提供的意見，以及決定不接納 R1 至 R2(部分)，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

修訂項目 A1

- (a) 已獲同意的第 12A 條申請中所載的相關技術評估已確認有關發展對發展密度、交通、休憩用地的供應和文物保育方面不會造成無法克服的影響。把有關用地由「休憩用地」地帶、「住宅(丙類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以實施適當的規劃管制，做法恰當(**R1 及 R2(部分)**)；
- (b) 如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備總綱發展藍圖及涵蓋視覺、景觀、噪音、空氣及交通影響等方面的技術評估報告，以供所有相關的政府部門和城規會考慮(**R1 及 R2(部分)**)；

修訂項目 A2

- (c) 把該塊狹長的斜坡由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，目的是反映涵蓋嘉諾撒聖方濟各學校／書院的私人地段的現有用途，即有關用地並非擬作休憩用地用途(**R2(部分)**)；以及

修訂項目 F

- (d) 把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶，目的是反映現有的住宅發展附連商業用途。當局已透過契約施加適當的管制，以確保有關用地內的已獲評級建築物會獲妥善保養及維修，使之保持良好狀況(R2(部分))。

建議的影響

11. 核准《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/30A》一事本身對公務員及性別議題沒有影響。修訂項目 A2、B、C、D1 至 D4、E1、E2 及 F 主要是反映已建成的發展及道路走線，因此，這些修訂並無任何具體影響。修訂項目 A1 有關南固臺用地上的擬議住宅暨保育項目(有關發展)對經濟、財政、環境、可持續發展及家庭方面的影響載於下文。

12. 關於對經濟的影響，有關發展會增加私人房屋單位的供應，從而有助應付香港的整體私人住屋需求。有關發展能更有效地運用市區的土地資源。

13. 關於對財政的影響，該用地屬私人地段，有關發展的建造費用全數會由發展商支付。發展局須展開修訂契約或換地程序，由於須修訂契約或進行換地程序，而整體土地收入須取決於修訂契約／進行換地程序當時的市場狀況，因此在現階段當局未能確定有關發展對整體土地收入造成的影響。

14. 關於對環境的影響，在採取適當的緩解措施後，預計有關發展不會對環境造成無法克服的影響。有關發展須根據《香港規劃標準與準則》「環境」一章所載的相關環境指引和標準進行規劃、設計、建造，並予以落實。

15. 關於可持續發展方面的影響，有關發展能有助更善用土地資源，以配合房屋和社會需要。擬議發展可能會對該區的環境造成潛在影響，採取適當的緩解措施可減輕任何可能造成的影響。

16. 關於對家庭的影響，修訂項目 A1 對家庭會有正面影響，因為

有關發展可增加房屋單位的供應、為準買家／租客提供更多房屋選擇，鼓勵他們組織家庭。此外，有關發展所提供公眾休憩空間，或有助改善家庭的居住環境，讓他們生活安穩。另外，有關發展的商業樓面空間可帶來的新就業機會，有助提升一些家庭的財政能力。

公眾諮詢

17. 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局已於二零二二年六月把諮詢文件送交灣仔區議會屬下發展、規劃及交通委員會的委員傳閱，邀請議員於分區計劃大綱草圖的展示期內向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。城規會並無收到灣仔區議員提出任何申述或意見。

宣傳安排

18. 《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》將會按照條例第9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A, A-I
A-II

19. 《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》載於**附件 A** 供議員參閱。**附件 A 附錄 I** 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。**附件 A 附錄 II** 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

20. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

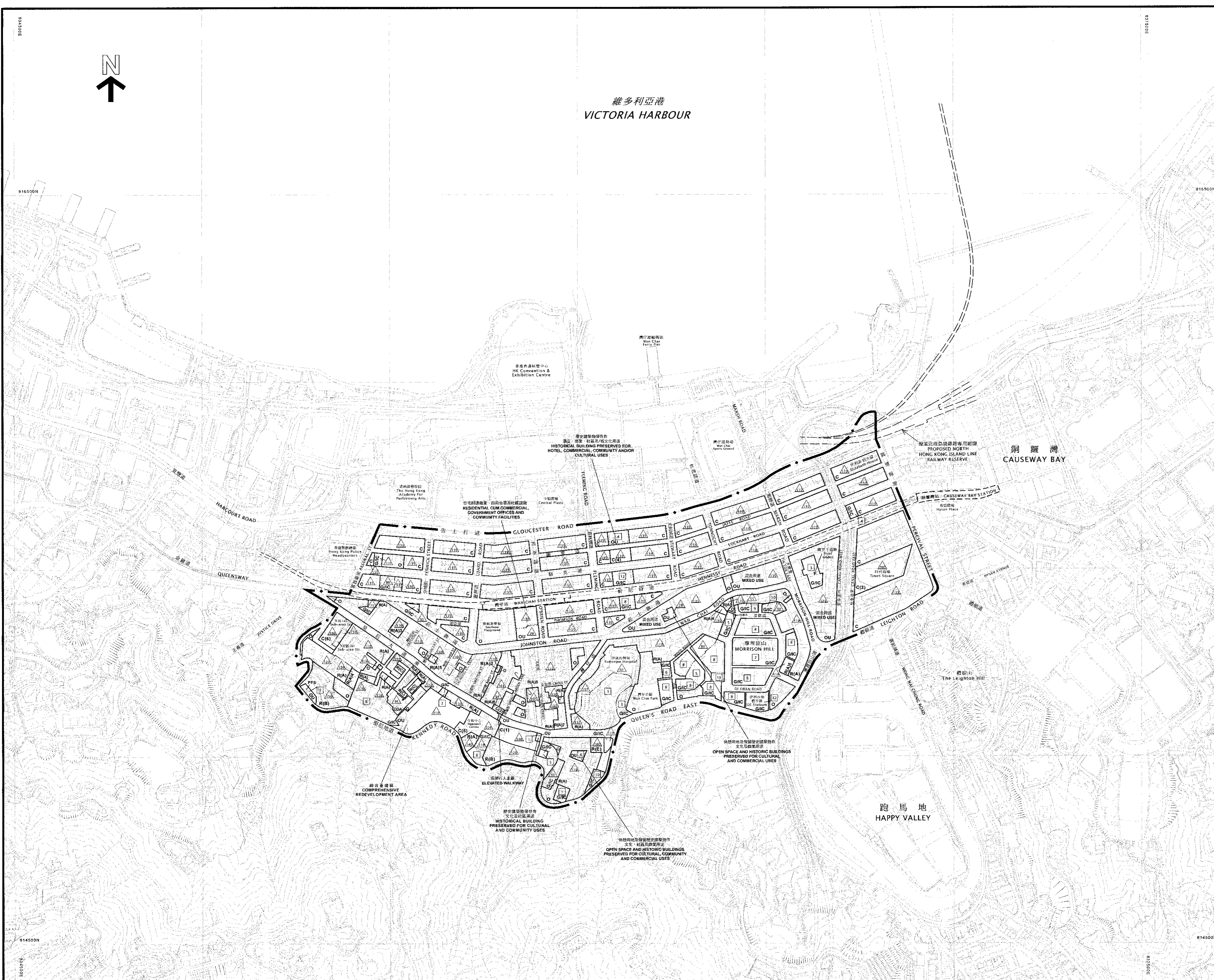
二零二三年五月

《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》

附件 A 《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》

附錄 I ：《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》的
 《註釋》

附錄 II ：《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》的
 《說明書》



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS		
交通		
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
RAILWAY RESERVE	[Symbol]	鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS		
其他		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	[Symbol]	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	[Symbol]	最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	[Symbol]	最高建築物高度(樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

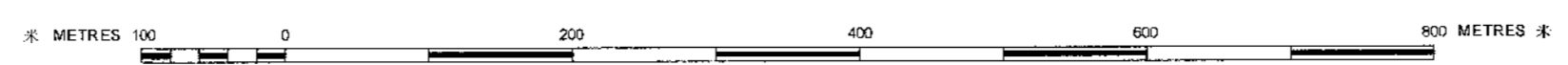
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	20.47	22.95	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	0.24	0.27	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	15.37	17.23	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	1.70	1.91	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.32	0.36	住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.27	0.30	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	10.53	11.81	政府、機構或社區
OPEN SPACE	3.75	4.20	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	6.55	7.34	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	29.98	33.83	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	89.18	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年5月2日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 2 MAY 2023

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的灣仔(港島規劃區第5區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 5 - WAN CHAI - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H5/31

港島規劃區第 5 區灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/31

(就《城市規劃條例》以言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
- (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 5 區

灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	7
住宅(乙類)	10
住宅(丙類)	12
住宅(戊類)	13
政府、機構或社區	16
休憩用地	18
其他指定用途	19

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及最大非住用總樓面面積超過 78 740 平方米，其中在建築物的最低兩層(不包括地庫)須提供不少於 1 961 平方米的總樓面面積作政府用途。另外，須提供一塊面積不少於 1 160 平方米的公眾休憩用地，又必須從面向賢華街的地段界線後移至少 1 米。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及最大非住用總樓面面積超過 183 589 平方米。另外，須提供一塊面積不少於 3 017 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業(3)」及「商業(5)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及最高非住用地積比率超過 12 倍。
- (6) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上就支區(a)及(b)所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。另須在地面一層提供一塊面積不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地。亦須從面向永豐街的地段界線後移至少 1 米。此外，就支區(b)而言，把現有住宅樓宇原址改建／重建為商業／辦公樓宇，必須先取得規劃許可。申請有關規劃許可須輔以交通影響評估。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(2)、(3)及(5)段而計算最高非住用地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(6)段所述的建築物高度及地積比率／總樓面面積限制。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(2)及(6)段所述的後移規定。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並原址保存歷史建築物南固臺。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 上文第(1)段提及的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況，相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過圖則上所指定的最高地積比率 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，須提供面積不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地。歷史建築物(即南固臺)須原址保留作活化再利用，在計算地積比率時，歷史建築物的總樓面面積不應計算在內。
- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)及(4)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆

教育機構

政府垃圾收集站(在指定為「住宅(甲類)(7)」及「住宅(甲類)(8)」的土地範圍內)

機構用途(未另有列明者)

場外投注站

辦公室

娛樂場所

私人會所

公廁設施

可循環再造物料回收中心

學校

商店及服務行業

訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，須在地面一層提供一塊面積不少於 140 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，須在地面一層提供一塊面積不少於 65 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，須提供總樓面面積不少於 1 365 平方米作政府、機構或社區設施，另須在地面一層提供一塊面積不少於 250 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，須提供總樓面面積不少於 1 403 平方米作政府、機構或社區設施。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，須提供總樓面面積不少於 3 336 平方米作政府、機構或社區設施。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，須提供總樓面面積不少於 384 平方米作政府、機構或社區設施。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，須提供面積不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制，以及減少上文第(4)至(7)段所述須用於提供政府、機構或社區設施的總樓面面積。
- (10) 必須從面向永豐街、晏頓街、介乎進教圍與皇后大道東之間的聖佛蘭士街部分、機利臣街、介乎莊士頓道與皇后大道東之間的春園街部分及太原街的地段界線後移至少 1 米。
- (11) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(10)段所述的後移規定。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須從面向賢華街的堅尼地道 39 及 41 號的地段界線後移至少 1 米。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(2)段所述的後移規定。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，是進行低至中層的住宅發展，但須受到有關地積比率和建築物高度的限制所約束，以保留地區特色，並避免因更密集發展而對視覺、通風和交通造成負面影響。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，及最高建築物高度超過 12 層，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

住宅(戊類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 政府用途(未另有列明者) 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 酒店 屋宇 機構用途(未另有列明者) 圖書館 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是鼓勵該區進行重建，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和其他基礎設施限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6.5 倍和最高非住用地積比率超過 1.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(2)段所述的地積比率和建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須從面向晏頓街的軒尼詩道 22 號的地段界線後移至少 1 米。
- (3) 必須從面向春園街的春園街 77 號的地段界線後移至少 2 米。
- (4) 必須從面向皇后大道東的皇后大道東 271 號的地段界線後移至少 3 米，並於皇后大道東 271 號的地面一層闢設面積不少於 360 平方米的有蓋休憩用地，並向皇后大道東和堅尼地道開敞。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算相關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則上所指定的非建築用地限制，以及上文第(2)至(4)段所述的後移規定。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「綜合重建區」

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
資訊科技及電訊業
機構用途(未另有列明者)
圖書館
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
場外投注站
辦公室
加油站
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
可循環再造物料回收中心
宗教機構
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是促使涵蓋範圍重建作商業用途，並提供公眾休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「綜合重建區」(續)

備註

- (1) 規劃許可申請書應以總綱發展藍圖的形式提交，並須一併附上說明書，註明各擬議土地用途所佔的面積，以及區內所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」

附表I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／ 按摩院(只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院(未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施(未另有列明者)
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「混合用途」(續)

附表 III：適用於重建／改建前的現有建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
展覽或會議廳	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
酒店	政府垃圾收集站
屋宇	醫院
圖書館	資訊科技及電訊業
辦公室	機構用途(未另有列明者)
私人會所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府診所	其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
住宿機構	康體文娛場所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公廁設施
商店及服務行業(未另有列明者)	公共車輛總站或車站
社會福利設施	可循環再造物料回收中心
私人發展計劃的公用設施裝置	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(只限汽車陳列室和 印刷、出版及有關行業)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
娛樂場所
康體文娛場所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
宗教機構
學校
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (3) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅及非住宅部分實際分隔，不得在同一樓層提供住宅及非住宅用途。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得混合用途的規定。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
-----	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算相關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「歷史建築物保存作文化及社區用途」

展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 社會福利設施	教育機構 公用事業設施裝置 宗教機構 私人發展計劃的公用設施裝置
---	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存舊郵政局作文化及社區用途。

備註

- (1) 任何新發展，或現有建築物任何部分的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算相關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「歷史建築物保存作酒店、
商業、社區及／或文化用途」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	辦公室
郊野學習／教育／遊客中心	私人會所
政府用途	公用事業設施裝置
酒店	公眾停車場(貨櫃車除外)
機構用途(未另有列明者)	宗教機構
圖書館	私人發展計劃的公用設施裝置
娛樂場所	
康體文娛場所	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有灣仔警署建築物，並活化作酒店、商業、社區及／或文化用途。

備註

- (1) 任何新發展，或現有建築物任何部分的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算相關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「住宅附連商業、政府合署及社區設施」

食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途 圖書館 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 可循環再造物料回收中心 住宿機構 商店及服務行業 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 公用事業設施裝置 宗教機構 學校 訓練中心
---	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作住宅、商業、政府辦公室及社區設施用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及最大住用總樓面面積超過 26 038 平方米及最大非住用總樓面面積超過 49 283 平方米，其中不少於 40 000 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度及總樓面面積限制及須用於提供政府、機構或社區設施的總樓面面積。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「高架行人走廊」

高架行人走廊
政府用途

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高架行人走廊發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「休憩用地及保留歷史建築物作文化及商業用途」

食肆	教育機構
教育／遊客中心	辦公室
展覽或會議廳	私人會所
政府用途	公用事業設施裝置
圖書館	宗教機構
娛樂場所	社會福利設施
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	
商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把面向茂蘿街的歷史建築物保留在原址，並活化再利用作文化及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限)，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 須提供面積不少於 300 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」

食肆	教育機構
教育／遊客中心	分層住宅
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	辦公室
圖書館	私人會所
康體文娛場所	公用事業設施裝置
學校	宗教機構
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存位於石水渠街 72、72A、74 及 74A 號和慶雲街 2、4、6 及 8 號的歷史建築物作文化、社區及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(景星街 8 號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限)，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 須提供面積不少於 220 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

港島規劃區第 5 區

灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31

說明書

港島規劃區第 5 區

灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	5
4. 該圖的《註釋》	6
5. 規劃區	6
6. 人口	6
7. 區內的建築物高度限制	7
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	10
8.2 綜合發展區	11
8.3 住宅(甲類)	12
8.4 住宅(乙類)	14
8.5 住宅(丙類)	14
8.6 住宅(戊類)	15
8.7 政府、機構或社區	16
8.8 休憩用地	17
8.9 其他指定用途	17
9. 交通	20
10. 公用設施	21
11. 文化遺產	21
12. 規劃的實施	22

港島規劃區第 5 區

灣仔分區計劃大綱核准編號 S/H5/31

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

(注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。)

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九六五年十一月十八日，城規會接獲指示，為灣仔(港島規劃區第 5 區)擬備分區計劃大綱圖。一九六八年十月二十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示分區計劃大綱草圖編號 LH5/29，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，圖則曾作十四次修訂。
- 2.2 一九八九年七月四日，當時的總督會同行政局同意根據條例第 9(1)(c)條，把《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/7》(即重新編號的圖則編號 S/H5/6)發還城規會再作考慮及修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示。
- 2.3 一九九九年十一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H5/15。一九九九年十二月十七日，《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/15》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/15 發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示。
- 2.5 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H5/21。二零零三年三月二十一日，《灣仔分區計劃

大綱核准圖編號 S/H 5/21》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/21》發還城規會以作出修訂。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示。
- 2.7 二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 5/23。二零零五年九月三十日，《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/23》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/23》發還城規會以作出修訂。
- 2.9 二零零五年十二月十六日和二零零六年七月二十一日，城規會根據條例第 5 條分別展示《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃草圖編號 S/H 5/URA 1/1》和《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H 5/URA 2/1》。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該兩份發展計劃圖由所述日期起，即取代灣仔分區計劃大綱圖中與該圖所劃定及描述的地區有關的範圍。
- 2.10 二零零六年十月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H 5/24》，以供公眾查閱。圖則顯示由市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃圖和石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖所取代的範圍；收納了為反映已完成發展而作出的用途地帶修訂；按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂該圖「商業」地帶的「註釋」；以及修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，訂明對「住宅(甲類)1」地帶和「住宅(甲類)2」地帶休憩用地的要求。
- 2.11 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 5/25。二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/25》發還城規會以作出修訂。二零零八年十一月十四日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.12 二零一零年九月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》，以供公眾查閱。該草圖所收納的修訂項目，包括為各個地帶制訂建築物高度限制；把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅(甲類)」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶以及修訂各用地的地帶劃分，以反映用地的規劃意向或發展完成後的情況。
- 2.13 城規會在為期兩個月的展示期內共接獲 106 份申述。二零一零年十二月三日，城規會公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，為期三個星期。城規會共接獲 293 份意見。
- 2.14 二零一一年四月二十六日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定建議就位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的用地對分區計劃大綱草圖作出修訂，以順應三份申述(編號 R98 至 R100)的部分內容，但不接納其餘的申述。二零一一年五月十三日，城規會同意有關的建議修訂適宜根據第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述。有關修訂包括把位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶支區，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 120 米，以及規定任何重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會批准，以確保不會造成負面的交通影響。二零一一年五月二十日，城規會根據條例第 6(C)2 條公布建議修訂，為期三個星期，讓公眾提出進一步申述。
- 2.15 城規會在為期三個星期的公布期內接獲兩份進一步申述。二零一一年七月二十九日，城規會根據條例第 6F 條考慮有關進一步申述後，決定分區計劃大綱草圖須按會上再作修改的建議修訂來修訂，而該等修訂將會成為《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的一部分。修訂項目包括把有關地點由「商業(7)」地帶改劃為「商業(6)」地帶(如圖則編號 R/S/H5/26-A2 所示)，並修訂「商業」地帶的「註釋」，即在「商業(6)」地帶內分別為太古廣場三座用地和有關地點加入支區(a)和(b)，以及刪除「商業(7)」地帶的「備註」。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱草圖須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解。
- 2.16 二零一一年七月二十五日，有關方面就城規會不接納其申述的決定提出四宗司法覆核申請。法院批予司法覆核許可，並頒令暫緩向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱圖。
- 2.17 二零一二年八月三日，城規會根據條例第 7 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把皇后大道東呂祺教育服務中心的用

地和堅尼地道灣仔分科診所的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶；對涵蓋皇后大道東循道衛理聯合教會國際禮拜堂、軒尼詩道溫莎公爵社會服務大廈及春園街中華基督教會灣仔堂的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制作出修訂；以及把秀華坊的範圍由「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方。城規會在為期兩個月的展示期內共接獲 223 份申述。二零一二年十月二十六日，城規會公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，為期三個星期。城規會共接獲兩份意見。二零一三年二月二十二日，城規會在考慮申述和意見後，決定不接納申述。

- 2.18 二零一八年四月十三日，城規會根據法庭對兩宗司法覆核申請及相關上訴所作的裁決，檢討了灣仔分區計劃大綱草圖上的發展限制，以重新考慮相關的申述。
- 2.19 二零一八年五月四日，城規會根據條例第 7 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H 5/28》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括修訂「商業」、「商業(4)」、「商業(6)」的支區(b)、「其他指定用途」註明「混合用途」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)5」以及「住宅(乙類)」地帶用地的建築物高度限制；刪除「商業(4)」、「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」、「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」用地的非建築用地及建築物間距規定，以及訂明／修訂有關地方的建築物高度限制。城規會在為期兩個月的展示期內共接獲 75 份申述。二零一八年八月三日，城規會公布這些申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共接獲九份意見。二零一九年一月十七日及二零一九年二月十五日，城規會經考慮有關申述和意見後，決定不建議順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖。在所有司法覆核程序完成後，二零二一年八月十八日，城規會備悉對分區計劃大綱圖所作出的檢討，並同意向行政長官會同行政會議提交分區計劃大綱圖，以供核准。
- 2.20 二零二一年十一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(2)條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 5/29。二零二一年十一月十九日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/29》，以供公眾查閱。
- 2.21 二零二二年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/29》發還城規會以作出修訂。二零二二年一月十四

日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.22 二零二二年六月十七日，城規會根據條例第 5 條展示《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H 5/30》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把一幅位於山坡臺、捷船街和船街(包括南固臺)的用地由「休憩用地」、「住宅(丙類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以及把《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃核准圖編號 S/H 5/URA 1/2》、《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H 5/URA 2/2》、《土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 1/2》、《土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 2/2》及《土地發展公司莊士敦道發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 3/2》所涵蓋的五個範圍納入分區計劃大綱圖。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 2 份申述。二零二二年九月二日，城規會公布這些申述，以供公眾提出意見。在公布申述的三個星期內，城規會共接獲 6 份意見。城規會在二零二三年一月二十日，考慮這些申述和意見後，決定不建議順應申述而對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。
- 2.23 二零二三年五月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准灣仔分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 5/31。二零二三年五月十二日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H 5/31》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把該區的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在

已獲批發展權的屋地內，以保存灣仔地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 灣仔規劃區北達告士打道，東接波斯富街，南至禮頓道、皇后大道東及堅尼地道，西臨萬茂里及軍器廠街。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約為 89.18 公頃。
- 5.2 灣仔海岸線原本在皇后大道東和灣仔道附近，到一九二零年，填海工程把海岸線推展至現時莊士敦道和軒尼詩道的位置。在此填海區內，建有面積細小，樓高三至四層的唐樓，面向狹窄的街道。區內沒有休憩用地和社區設施。
- 5.3 二十年代進行的填海工程，把該區的海岸線再推展至告士打道。此填海區內的發展按照井字型模式進行，街道較為寬闊，大部分建築物是樓高三至五層的唐樓。當時，區內仍甚少公眾休憩用地和社區設施。
- 5.4 灣仔現時已成為商業和住宅混合發展的地區。皇后大道東兩旁趨向較高密度的商業發展；而在莊士敦道以南多已殘舊的低矮戰前住宅樓宇中，建有一些新建築物。要實質改善該區的環境，必須推行更全面的市區重建計劃。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計該區的人口約為 58 900 人。估計該區的計劃人口約為 78 690 人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局在二零一零年對灣仔分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在該圖的各個發展地帶內加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及保存山脊線的景觀和更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為該圖的各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從尖沙咀文化廣場、西九文化區和啟德郵輪碼頭瞭望點眺望山脊線和山巒的景觀，以及由山頂和司徒拔道瞭望點眺望海港的景觀。由於灣仔北已發展成商業中心區擴展部分，高聳的辦公室大廈林立，遮擋了從尖沙咀文化廣場和西九文化區眺望灣仔峽山脊線的景觀，故此由海港漸次向內陸上升的梯級式建築物高度概念無法實踐。當局採用了與各個土地用途地帶規劃意向相稱以及反映大部分現有建築物／已承諾發展的高度級別。
- 7.3 為遵從法庭對涉及《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H 5/26》的司法覆核申請及相關上訴所作的裁決，當局在二零一八年四月考慮到《可持續建築設計指引》和准許發展密度的影響，對發展限制作出檢討。為使日後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，當局把「商業」地帶用地(介乎告士打道、波斯富街、軒尼詩道和杜老誌道範圍內的用地除外)、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶用地和「商業(6)」地帶用地支區(b)的建築物高度大致訂為主水平基準上 135 米；把「商業(4)」地帶用地和皇后大道東北面和南面的住宅用地的建築物高度訂為主水平基準上 110 米；及把該區南面住宅用地的建築物高度分別訂為主水平基準上 120 米、140 米和 150 米。鑑於海底隧道出入口處附近有廣闊的美化市容地帶，而灣仔運動場一帶則有低矮的政府、機構或社區建築羣，因此當局為介乎告士打道、波斯富街、軒尼詩道和杜老誌道的商業區制定了更為嚴格的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)，以盡量減少對從司徒拔道瞭望點眺望海港景觀的影響。至於其他「商業」地帶支區所涵蓋的現有商業發展(包括胡忠大廈、時代廣場、QRE Plaza、合和中心和太古廣場三座)，其建築物高度限制並沒有改變。

- 7.4 該圖已收納「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)，主要旨在反映現有和已規劃發展的建築物高度。
- 7.5 當局在二零一零年進行空氣流通專家評估(二零一零年空氣流通評估)，藉以審視該區現時的風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。每年主要的盛行風一般來自東方和東北方，而夏季盛行風則主要來自南方。吹越維多利亞港和銅鑼灣的東風會沿告士打道、謝斐道、駱克道、軒尼詩道、莊士敦道、皇后大道東和堅尼地道等主要東西向道路流動。東北風則經灣仔運動場和緊連海底隧道的綠化區滲入該區以及告士打道和軒尼詩道之間的南北向街道。夏季盛行南風沿灣仔峽道及黃泥涌峽道的山谷風系統吹越跑馬地的露天地方和馬場後進入該區。同時，該區西南界線的綠化山坡上預計有氣流沿山坡下沉(下降風)。
- 7.6 為使該區的空氣更為流通，二零一零年空氣流通評估建議應維持該區現有的休憩用地和低矮政府、機構或社區發展，特別是維持摩利臣山政府、機構或社區建築群的低矮特色，以促進盛行南風由黃泥涌峽道吹越跑馬地的露天地方和馬場後進入該區。同時，應藉此機會盡量擴闊南北向道路，以改善現有氣道和將南北向道路的路口對齊，以闢設新的氣道。再者，為進一步改善通風情況，應鼓勵日後的發展採用適當的設計以盡量減低通風的負面影響。這些設計包括視乎情況增加平台的通風度、加闊建築物之間間距以改善通風，以及令建築物與平台的坐向配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流。
- 7.7 當局在二零一八年進行了最新的空氣流通評估(二零一八年空氣流通評估)，以評估放寬「商業」、「商業(4)」、「商業(6)」支區(b)、「其他指定用途」註明「混合用途」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)5」和「住宅(乙類)」地帶用地建築物高度限制的影響，並檢討在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和訂立後移及建築物間距的規定，從而使日後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。評估認為日後在該區採用《可持續建築設計指引》內的設計措施，可增加建築物(特別是較低層部分)的通風度。不過，單靠《可持續建築設計指引》不足以確保為區域層面維持良好的通風，因為相關的建築設計措施是根據個別發展用地而制定的，並只局限在個別用地內施行。所產生的效益也只屬局部性，未必能顧及較廣大地區的需要。因此，評估認為仍有需要在分區計劃大綱圖上策略性的位置劃設非建築用地及後移規定以維持區內重要的主要風道或互相連接風道。位於太

原街和愛群道交界的非建築用地有助改善北部和南部之間的空氣流動，而多條狹窄街道(包括永豐街、晏頓街、聖佛蘭士街、機利臣街、介乎莊士敦道與皇后大道東之間的春園街部分、太原街和賢華街)的後移規定可讓西南偏南和西南的夏季盛行風滲進區內，因此有關要求實屬必要，應予保留。倘劃設的非建築用地和建築物間距只是有助改善局部性的通風情況，有關要求可從分區計劃大綱圖內刪除，但在發展／重建項目的詳細設計時應輔以其他有效的建築設計措施(例如盡量縮減平台範圍、增加建築物通風度和採用合適的建築物布局等)，也可達到相若的地區通風目的。

7.8 該圖《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 保持建築物之間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.9 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請。

非建築用地

7.10 當局在愛群道 44 號戴麟趾夫人訓練中心用地的東北角劃設非建築用地，以促使風從摩利臣山經德仁街吹往杜老誌道。劃

設非建築用地主要是確保地面空氣流通，因此非建築用地的規定不適用於地底發展。在非建築用地內，不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、邊界圍欄／邊界圍牆，或透氣度高的小型構築物或可獲准設在非建築用地內。

後移

7.11 此外，訂立必須從面向永豐街、晏頓街、介乎進教圍與皇后大道東之間的聖佛蘭士街部分、機利臣街、介乎莊士敦道與皇后大道東之間的春園街部分和太原街部分，以及面向賢華街的堅尼地道 39 和 41 號及胡忠大廈的地段界線後移至少 1 米，以便藉這些位於皇后大道南北兩面的街道形成氣道(圖 1 至 3)。緊連這些街道的地段須在重建時落實後移。訂立後移規定主要是確保地面空氣流通，因此後移規定不適用於地底發展。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 20.47 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，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。

8.1.2 位於皇后大道東的「商業(1)」地帶，涵蓋現有的胡忠大廈(建築物高度限制為主水平基準上 140 米)。該大廈為一幢商業樓宇，包括數層政府辦公室，地下及二樓為郵政局。有關發展並提供約 1 160 平方米的公眾休憩用地。整個發展計劃按照總綱發展藍圖於一九九三年四月竣工。重建項目時須從面向賢華街的地段界線後移至少 1 米以改善該區的通風情況(見圖 3)。

8.1.3 位於羅素街的「商業(2)」地帶，涵蓋現有的時代廣場(建築物高度限制為主水平基準上 200 米)。該項發展為兩座商業／辦公室樓宇，並提供一塊 3 017 平方米的公眾休憩用地。整個發展計劃按照總綱發展藍圖於一九九三年五月竣工。

8.1.4 位於皇后大道東的「商業(3)」和「商業(5)」地帶，分別涵蓋名為 QRE Plaza(建築物高度限制為主水平基準上 94 米)以及名為合和中心(建築物高度限制為主水平基準上 220 米)的兩項現有商業發展。QRE

Plaza 於二零零七年十一月落成，合和中心於一九八三年三月落成。QRE Plaza 與合和中心經由一條橫跨皇后大道東的高架行人走廊(劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶)連接起來。該高架行人走廊是 QRE Plaza 發展的一部分。而在合和中心則提供一塊不少於 870 平方米的環境美化地方，全日開放給公眾使用。

8.1.5 前灣仔已婚警察宿舍用地的「商業(4)」地帶擬發展酒店、商業、社區及／或文化用途，是保存和活化舊灣仔警署的綜合計劃。該用地日後發展的最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，最高地積比率限為 12 倍。同時，應盡可能在地庫層關設與舊灣仔警署用地相連的分層通道。為使海風滲入和加強該處南北向的空氣流通，應在該用地日後的詳細設計中，考慮加入有效的建築設計措施，例如縮減平台範圍、增加建築物通風度和採用合適的建築物布局等。

8.1.6 「商業(6)」地帶涵蓋在二零零七年二月落成位於皇后大道東 1 號的太古廣場三座的現有商業發展(指定為支區(a))及位於永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號的兩幢現有住宅樓宇(指定為支區(b))。支區(b)的規劃意向，主要是鼓勵把該區重建作商業／辦公室用途，並作出適當的規劃管制，以確保可妥善處理擬議發展的交通影響。支區(a)及(b)的最高建築物高度分別限為主水平基準上 180 米及 135 米。此地帶內須在地面一層提供不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地。另須從面向永豐街的地段界線後移至少 1 米(見圖 1)。

8.1.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積和建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.1.8 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展／重建計劃考慮略為放寬後移規定。

8.2 綜合發展區：總面積 0.24 公頃

8.2.1 一幅位於山坡臺 1、1A、2 和 3 號、船街 53 號、船街 55 號(南固臺)、捷船街 1 至 5 號的用地和毗連政府土地劃為「綜合發展區」地帶。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並原址保存歷史建築物南固臺。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其

他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制，以及保存南固臺。該用地發展的最高建築物高度限為主水平基準上 91 米，最高地積比率限為 5 倍，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。此地帶內須提供不少於 2 100 平方米的公眾休憩用地。一級歷史建築物(即南固臺)須原址保留以活化再利用，在計算地積比率時，歷史建築物的總樓面面積不應計算在內。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。

8.2.2 船街 55 號的歷史建築物(即一級歷史建築南固臺)須保留作公共用途，並與整個綜合發展項目結合發展。

8.2.3 依據條例第 4A(1)條的規定，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條的規定提出規劃申請並獲得城規會許可。申請人必須依據條例第 4A(2)條的規定，依照該圖的《註釋》的要求，擬備一份總綱發展藍圖，並將之提交城規會核准。依據條例第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖複本會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

8.2.4 為了提供彈性讓發展項目能採用創新的設計，以配合用地特色及原址保留南固臺，城規會在接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率和建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.3 住宅(甲類)：總面積 15.37 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

8.3.2 此地帶的土地，主要位於皇后大道東以南，並包括介乎皇后大道東、灣仔道、莊士敦道及軒尼詩道之間的土地。大部分建築物是殘舊的戰前唐樓，但自六十年代初以來已展開重建工程。

8.3.3 莊士敦道的「住宅(甲類)」地帶涵蓋名為嘉蒼軒的現有住宅及商業發展項目。該土地為《土地發展公司莊士敦道發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 3/2》先前涵蓋的範圍。船街 18 號及莊士敦道 60A、62、64 和 66

號的二級歷史建築位於此用地內。灣仔道與太原街之間的「住宅(甲類)」地帶涵蓋名為尚翹峰及壹環的住宅附連商業和政府、機構或社區設施發展項目。該土地為《土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 1/2》先前涵蓋的範圍。該兩幅用地涵蓋尚翹峰第一座及壹環。涵蓋尚翹峰第一座的用地現提供一間日間託兒所。三級歷史建築前灣仔街市位於此用地內，其主要代表性的元素已作保留，而前灣仔街市的上蓋則興建了一幢住宅建築物（壹環）。

- 8.3.4 聯發街的「住宅(甲類)1」地帶涵蓋名為聯利大廈的現有住宅建築物。在此地帶內進行的發展，須在地面一層提供一塊約為 140 平方米的公眾休憩用地，以供公眾使用。
- 8.3.5 廈門街的「住宅(甲類)2」地帶涵蓋名為寶藝花園的現有住宅建築物。在此地帶內進行的發展，須在地面一層提供一塊約為 65 平方米的公眾休憩用地，以供公眾使用。
- 8.3.6 李節街的「住宅(甲類)3」地帶涵蓋名為李節花園的現有住宅建築物。在此地帶內進行的發展，應為政府、機構或社區設施提供不少於 1 365 平方米的總樓面面積以及在地面一層提供不少於 250 平方米的公眾休憩用地，以供公眾使用。
- 8.3.7 星街的「住宅(甲類)4」地帶涵蓋名為匯星壹號的現有住宅建築物。在此地帶內進行的發展，應為政府、機構或社區設施提供不少於 1 403 平方米的總樓面面積。
- 8.3.8 愛群道的「住宅(甲類)5」地帶涵蓋名為愛群閣的現有住宅建築物。在此地帶內進行的發展，應為政府、機構或社區設施提供不少於 3 336 平方米的總樓面面積。
- 8.3.9 灣仔道的「住宅(甲類)6」地帶涵蓋名為康樂商業大廈的現有商業建築物。該用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶以鼓勵住宅發展。在此地帶內進行的發展，應為政府、機構或社區設施提供不少於 384 平方米的總樓面面積。
- 8.3.10 灣仔道與太原街之間的「住宅(甲類)7」地帶涵蓋名為尚翹峰的住宅附連商業和政府、機構或社區設施發

展項目。該用地為《土地發展公司灣仔道／太原街發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 1/2》先前涵蓋的範圍。該用地涵蓋尚翹峰第二及三座。該用地現提供政府、機構或社區設施，包括一個街市、一個垃圾收集房及一個公廁。

- 8.3.11 利東街及麥加力歌街的「住宅(甲類) 8」地帶涵蓋名為囍匯的住宅附連商業和政府、機構或社區設施發展項目。該兩幅相連用地為《土地發展公司利東街與麥加力歌街發展計劃核准圖編號 S/H 5/LDC 2/2》先前涵蓋的範圍。在此兩幅相關用地內進行的發展，須提供不少於 2 665 平方米的公眾休憩用地。涵蓋囍匯第一、二及三座的用地現提供一個公廁。涵蓋囍匯第五座的用地現提供一間安老院舍暨社區支援服務中心及一個垃圾收集站。皇后大道東 186 號、188 號及 190 號的三級歷史建築位於此用地內。
- 8.3.12 在重建時須從面向永豐街、晏頓街、介乎進教圍與皇后大道東之間的聖佛蘭士街部分、機利臣街、介乎莊士敦道與皇后大道東之間的春園街部分和太原街的地段界線後移至少 1 米，以便改善這些地區的通風情況(見圖 1 至 3)。
- 8.3.13 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬為提供政府、機構或社區設施的最低總樓面面積和建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.3.14 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展／重建計劃考慮略為放寬後移規定。

8.4 住宅(乙類)：總面積 1.7 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 8.4.2 此地帶涵蓋堅尼地道北面貼鄰的土地，只可經堅尼地道前往。
- 8.4.3 重建項目須從面向賢華街的堅尼地道 39 和 41 號地段界線後移至少 1 米，以改善該區的通風情況(見圖 3)。

8.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.4.5 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展／重建計劃考慮略為放寬後移規定。

8.5 住宅(丙類)：總面積 0.32 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向是進行低至中層的住宅發展，但須受到有關地積比率和建築物高度的限制所約束，以保留地區特色，並避免因更密集發展而對視覺、通風和交通造成負面影響。「住宅(丙類)」地帶涵蓋秀華坊區，該區位於皇后大道東以南，有保存良好的大型台階，自成一角及寧靜的住宅區。區內的街景和低至中層的住宅發展形成符合人本比例的環境，與北面沿皇后大道東的高層混合式發展的都市形態截然不同。該區的整體低矮特色有助來自南面的下坡風吹進灣仔。

8.5.2 該區並無車輛交通可達，經由聖佛蘭士街及兩條梯狀街道(即適安街及船街)通往皇后大道東。前往灣仔港鐵站須步行約 10 分鐘。唯一連接該區的車輛通道為聖佛蘭士街，而該街道屬於狹窄的單線單程通道。更密集發展的累積影響會導致現有的交通問題惡化。

8.5.3 基於該區的地區特色，發展密度有所限制，最高地積比率不得超過 5 倍及最高建築物高度不得超過 12 層，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

8.5.4 由於消防車不能直達此地帶內的地點，對居民構成潛在危險和不便，因此當局要求在建築物內增設消防裝置。

8.5.5 儘管如此，當局會按個別情況，考慮略為放寬上述發展限制。

8.6 住宅(戊類)：總面積 0.27 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是鼓勵該區進行重建，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和其他基礎設施限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

- 8.6.2 皇后大道東的前呂祺教育服務中心和堅尼地道的灣仔分科診所劃作「住宅(戊類)」地帶。有需要採取適當的消減噪音措施，以紓減堅尼地道和皇后大道東可能產生的噪音滋擾。該用地日後發展的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，最高住用地積比率限為 6.5 倍及最高非住用地積比率限為 1 倍，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.6.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度及地積比率限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.7 政府、機構或社區：總面積 10.53 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，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。灣仔區內有多幢政府、機構或社區建築物，例如在摩理臣山區內便有多間學校和醫院、一個游泳池、一個室內運動場及其他社區設施。
- 8.7.2 為應付灣仔區對社會福利設施的需求，一塊鄰近灣仔分科診療所的土地，已由香港房屋協會發展為一座綜合服務大樓，提供老人中心、露宿者庇護所、公廁及休憩用地。
- 8.7.3 皇后大道東 129 至 131 號的洪聖古廟屬一級歷史建築，已劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的廟宇用途。
- 8.7.4 為改善該區的通風情況，在進行重建時，愛群道 44 號戴麟趾夫人訓練中心用地的東北角應劃設非建築用地(如圖則所示)。此外，重建項目須從面向晏頓街的軒尼詩道 22 號地段界線後移至少 1 米，以改善該區的通風情況(見圖 1)。
- 8.7.5 重建項目也須從面向春園街的春園街 77 號用地的地段界線後移至少 2 米(見圖 3)，以作為視覺調劑。
- 8.7.6 為使海風滲入和加強該處南北向的空氣流通，應在駱克道市政大廈用地及軒尼詩道官立小學用地日後重建項目的詳細設計中，考慮加入有效的建築設計措施，

例如縮減平台範圍、增加建築物通風度和採用合適的建築物布局等。

- 8.7.7 皇后大道東 271 號的「政府、機構或社區」地帶涵蓋現有稱為循道衛理聯合教會國際禮拜堂的教會。這地帶內的發展須在地面一層闢設面積不少於 360 平方米的有蓋休憩用地，並向皇后大道東和堅尼地道開敞。該休憩用地須開放予公眾人士使用。此外，也須從面向皇后大道東的用地的地段界線後移至少 3 米，以便日後進行道路及行人路擴闊工程(見圖 4)。
- 8.7.8 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.7.9 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展／重建計劃考慮略為放寬非建築用地限制和後移規定。

8.8 休憩用地：總面積 3.75 公頃

- 8.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。灣仔是已建設區，屬港島人口最稠密地區之一，需要更多的地區休憩用地和鄰舍休憩用地。
- 8.8.2 該區各處都有闢設休憩用地，為區內居民提供靜態和動態康樂設施。灣仔的休憩用地，包括現有的修頓球場、廈門街休憩處、介乎駱克道與謝斐道之間鄰近軍器廠街的兒童遊樂場、德仁街兒童遊樂場以及永寧街休憩處。灣仔公園位於皇后大道東，而摩理臣山道遊樂場則位於皇后大道東和摩理臣山道交界處。此外，在莊士敦道與皇后大道東之間的住宅區內，以及在石水渠街的住宅區內，已有數塊土地劃定作發展休憩用地。當局亦鼓勵發展商在區內發展綜合重建地段時，納入供市民使用的休憩用地。

8.9 其他指定用途：總面積 6.55 公頃

- 8.9.1 此地帶主要是提供／預留土地作圖上指定的用途。
- 8.9.2 一塊位於皇后大道東以南及船街以東的土地，已劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶。此地帶的規劃意向，主要是促使涵蓋範圍重建作商業用途，並提供公眾休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，

是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。此處部分地方存有殘舊的戰前樓宇。設立此地帶旨在改善環境，預料重建後可提供相當大面積的休憩用地。

- 8.9.3 位於皇后大道東的舊灣仔郵政局已被列為古蹟，並劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」以反映保存此古蹟的規劃意向。該郵政局建築物現用作環境保護署管轄下的一所環境資源中心。
- 8.9.4 告士打道 123 號舊灣仔警署建於一九三二年，屬二級歷史建築，劃為「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。此地帶的規劃意向主要是保存和活化再用舊灣仔警署建築物作酒店、商業、社區及／或文化用途。就酒店發展而言，附屬商店和服務行業和餐飲設施等附屬於及與酒店用途直接有關的所有用途均屬經常准許的用途。下列的規劃管制適用於此地帶：
- (a) 最高建築物高度訂為四層，大致反映現有建築物的高度。舊灣仔警署不得進行重建。任何新發展，或現有建築物的主要加建、改動及／或修改或拆卸，必須根據條例第 16 條向城規會取得許可。灣仔警署的任何活化再用均應參考古物古蹟辦事處擬備的《保護指引》；以及
 - (b) 為了提供彈性讓發展項目能採用創新的設計，城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物的高度限制，每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.9.5 位於軒尼詩道、柯布連道和莊士敦道的修頓中心、修頓花園及修頓室內場館劃為「其他指定用途」註明「住宅附連商業、政府合署及社區設施」地帶，以反映現有的住宅、政府辦公室和室內運動場連零售及社區用途。最大住用總樓面面積和非住用總樓面面積分別限為 26 038 平方米及 49 283 平方米(當中不少於 40 000 平方米用作政府、機構或社區設施)。
- 8.9.6 介乎莊士敦道／軒尼詩道、堅拿道西、禮頓道、摩利臣山道和灣仔道之間的土地劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以反映現有的混合商住土地用途。此地帶主要擬作混合非工業土地用途。地帶內的

用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業，住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。同一新建／改建的建築物內的非住宅和住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的用途。大體上，就現有建築物而言，這些建築物內用途所受的管制，與先前「商業／住宅」地帶(附表 III)內建築物所受的管制相類。在發展／重建／改建時，住宅樓宇或樓宇的住宅部分屬附表 II，而非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分則屬附表 I。

8.9.7 該圖就連接合和中心與 QRE Plaza 之間的高架行人走廊發展劃設「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶。同時，堅尼地道一塊用地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以反映現有用途。

8.9.8 介乎茂蘿街(東面)和巴路士街(西面)之間的範圍劃為「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。該範圍涵蓋了茂蘿街 1 號、3 號、5 號、7 號、9 號及 11 號及巴路士街 6 號、8 號、10 號及 12 號街段內的戰前建築物(二級歷史建築)。該土地為《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃核准圖編號 S/H 5/URA 1/2》先前涵蓋的範圍。市區重建局已把該範圍的部分地方重建為公眾休憩用地，並保留該範圍內的一些歷史建築物，以作文化及商業用途。有關發展項目已重新命名為茂蘿街 7 號，以繼續提供有關範圍作公眾休憩用地、文化及商業用途。下列的規劃管制適用於此地帶：

(a) 最高建築物高度訂為主水平基準上 28 米，大致反映現有建築物的高度。任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可；以及

(b) 此地帶內須提供不少於 300 平方米的公眾休憩用地。

8.9.9 介乎石水渠街(西面)、慶雲街(南面)、景星街(北面)的範圍劃為「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。該範圍建有藍屋建築群，包括建於一九二三年或一九二四年

的石水渠街 72 號、72A 號、74 號及 74A 號(一級歷史建築)、建於一九二五年或一九二六年的慶雲街 2 號、4 號、6 號及 8 號(三級歷史建築)，以及建於一九五零年代尾的景星街 8 號。該土地為《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃核准圖編號 S/H 5/URA 2/2》先前涵蓋的範圍。藍屋建築群是政府首個採用「留屋留人」方式的活化項目。該範圍的部分地方已重建為公眾休憩用地，並保留該範圍內的文物歷史建築，以作住宅、商業、文化及社區用途。此地帶的規劃意向，主要是保留石水渠街 72 號、72A 號、74 號及 74A 號和慶雲街 2 號、4 號、6 號及 8 號作文化、社區及商業用途；以及提供戶外公共空間作各種康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。下列的規劃管制適用於此地帶：

- (a) 最高建築物高度訂為四層，大致反映現有建築物的高度。任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(景星街 8 號的拆卸工作和附屬於及直接與經常准許的用途有關的輕微改動及／或修改工程，不在此限)，或現有建築物的重建，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可；以及
- (b) 此地帶內須提供不少於 220 平方米的公眾休憩用地。

8.9.10 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度及總樓面面積限制；每宗申請會按個別情況考慮。

9. 交通

9.1 香港鐵路

圖則顯示沿港島北岸的香港鐵路港島線的路線在軒尼詩道地底，港鐵站則設於柯布連道。

9.2 道路：總面積 29.98 公頃

9.2.1 告士打道是聯貫東西交通的大道；而軒尼詩道和皇后大道東則是聯貫東西交通的地區幹道。

9.2.2 堅拿道是聯貫南北交通的主要大道，貫穿該區分別通往海底隧道及經香港仔隧道往港島南部。該區內部的

南北交通主要經由軍器廠街天橋及菲林明道天橋行走。

10. 公用設施

該區有完善的自來食水及海水供應，以及排水和排污系統，電力、煤氣及電話服務亦一應俱全。預料該區全面發展後，這些公用設施足以應付需求。人工島填海區內已敷設新基礎設施，但無須另行設置大型公用設施裝置，現有設施足可應付該填海區發展後對這方面的額外需求。

11. 文化遺產

11.1 位於皇后大道東胡忠大廈附近的舊灣仔郵政局和玉虛宮(亦稱北帝廟)是該區的法定古蹟。洪聖古廟、南固臺，以及石水渠街 72 號、72A 號、74 號及 74A 號屬一級歷史建築。此外，灣仔亦有下列已評級歷史建築：

- 舊灣仔警署(二級)
- 莊士敦道 60A 號、62 號、64 號及 66 號(二級)
- 茂蘿街 1 號、3 號、5 號、7 號、9 號及 11 號(二級)
- 巴路士街 6 號、8 號、10 號及 12 號(二級)
- 船街 18 號(二級)
- 前灣仔街市(三級)
- 香港防癆心臟及胸病協會李東海大樓(三級)
- 慶雲街 2 號、4 號、6 號及 8 號(三級)
- 皇后大道東 186 號、188 號及 190 號(三級)
- 史釗域道 6 號(三級)
- 駱克道 109 號及 111 號(三級)

11.2 振安大押及位於萬茂里的通風塔均是有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行文物評級的新項目。有關 1 444 幢歷史建築和有待評級的新項目的資料，可於古諮會的官方網站 <http://www.aab.gov.hk> 查閱。

11.3 如有任何工程／發展／重建或改劃土地用途地帶的計劃可能會影響上述法定古蹟、歷史建築／構築物、有待評級的新項目、任何其他已確認的歷史構築物及／或其四周的環境，必須先徵詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。此外，如有關地點有任何於一九六九年或之前建成的建築／構築物，不論建築／構築物是位於地面水平或地下，均須通知古蹟辦。

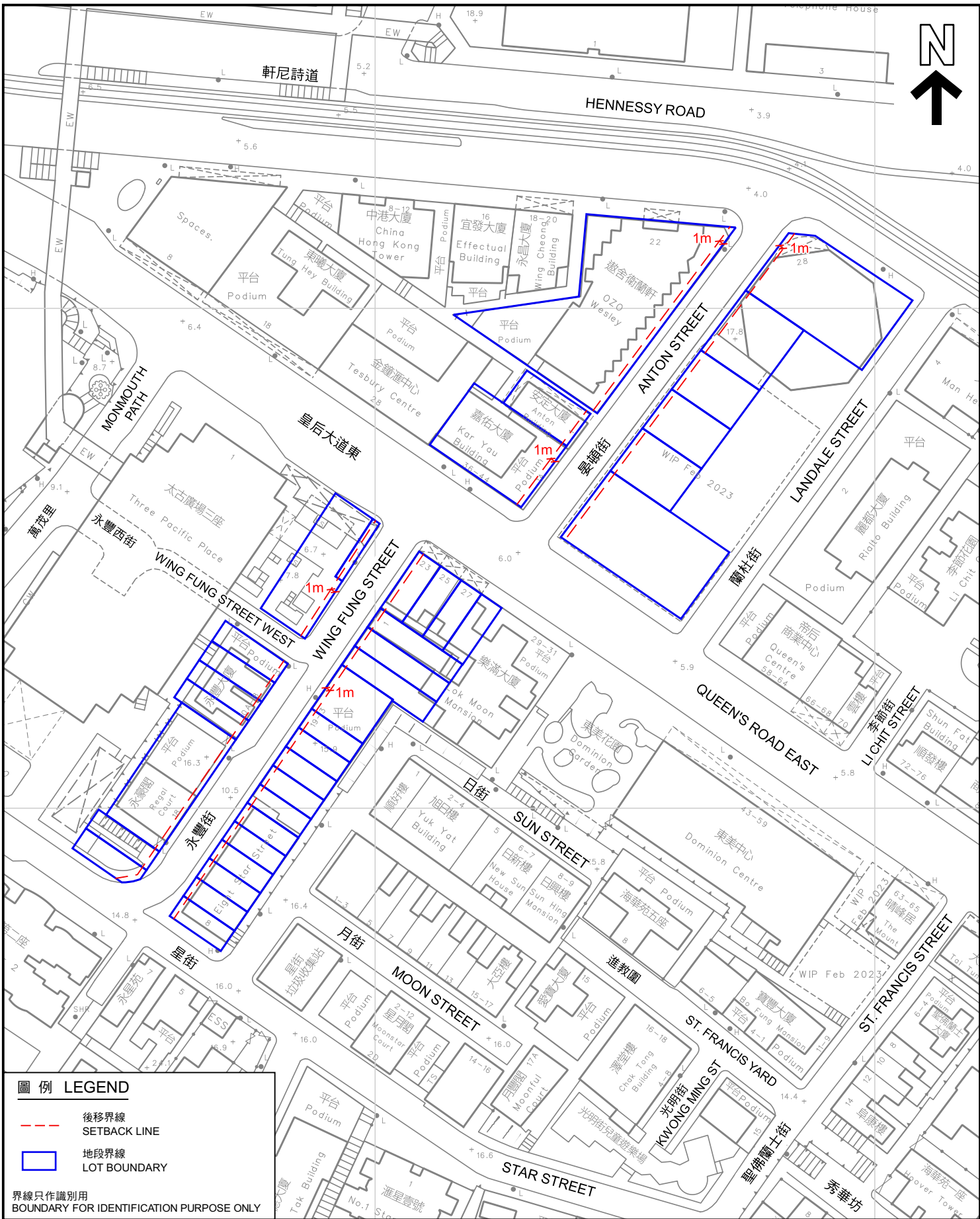
12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署會根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢灣仔區議會的意見。
- 12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖片索引(所有圖片只作識別用)

圖 1 至 4：後移規定

城市規劃委員會
二零二三年五月



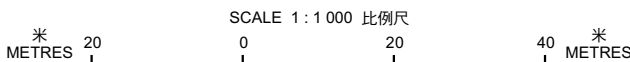
圖例 LEGEND

- 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2023年5月4日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.5.2023
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-14B

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**

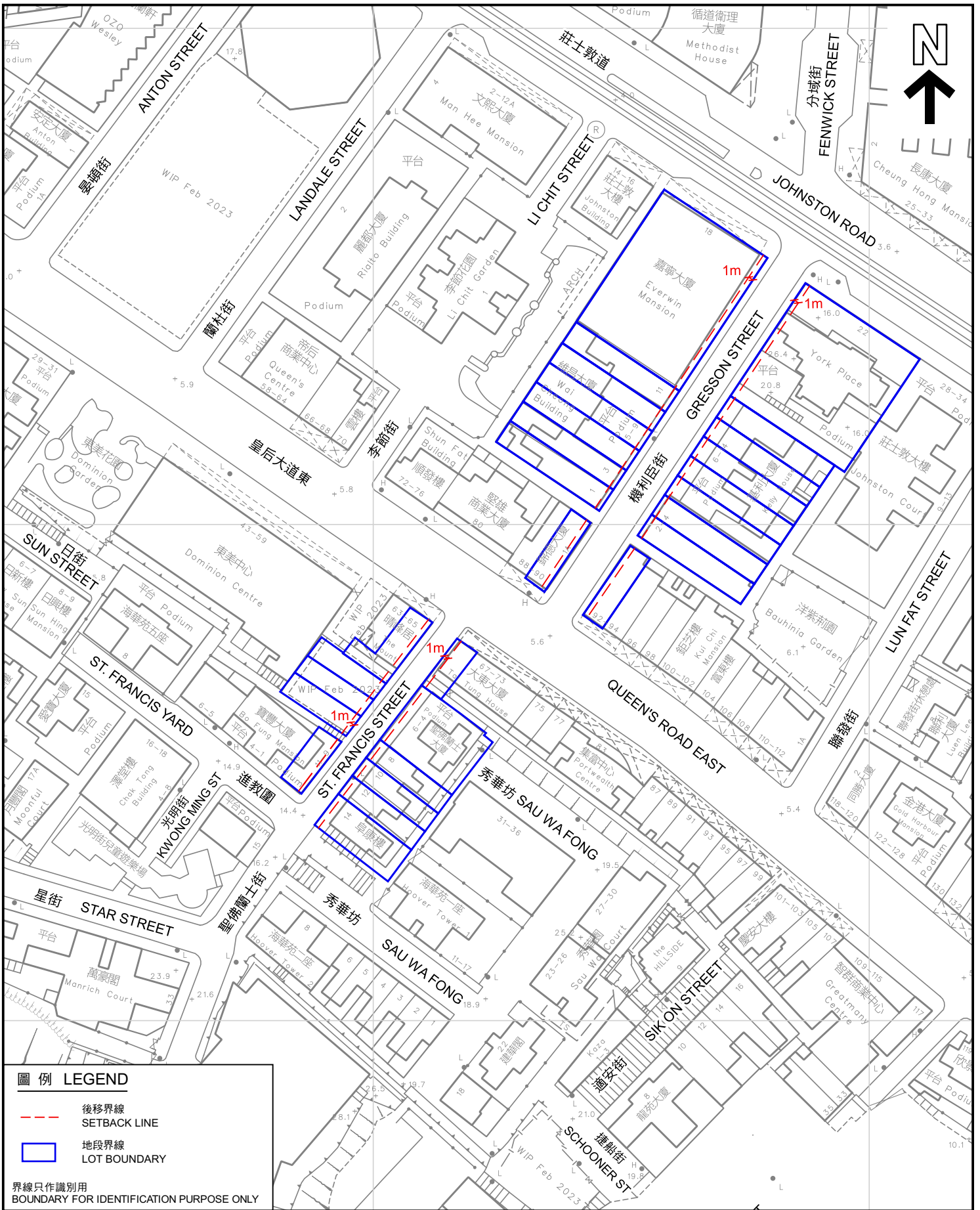


**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/23/5

**圖 PLAN
1**



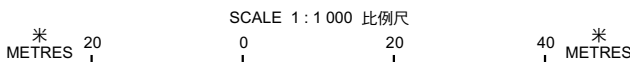
圖例 LEGEND

- 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2023年5月4日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.5.2023
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-14B

後移要求
SETBACK REQUIREMENT

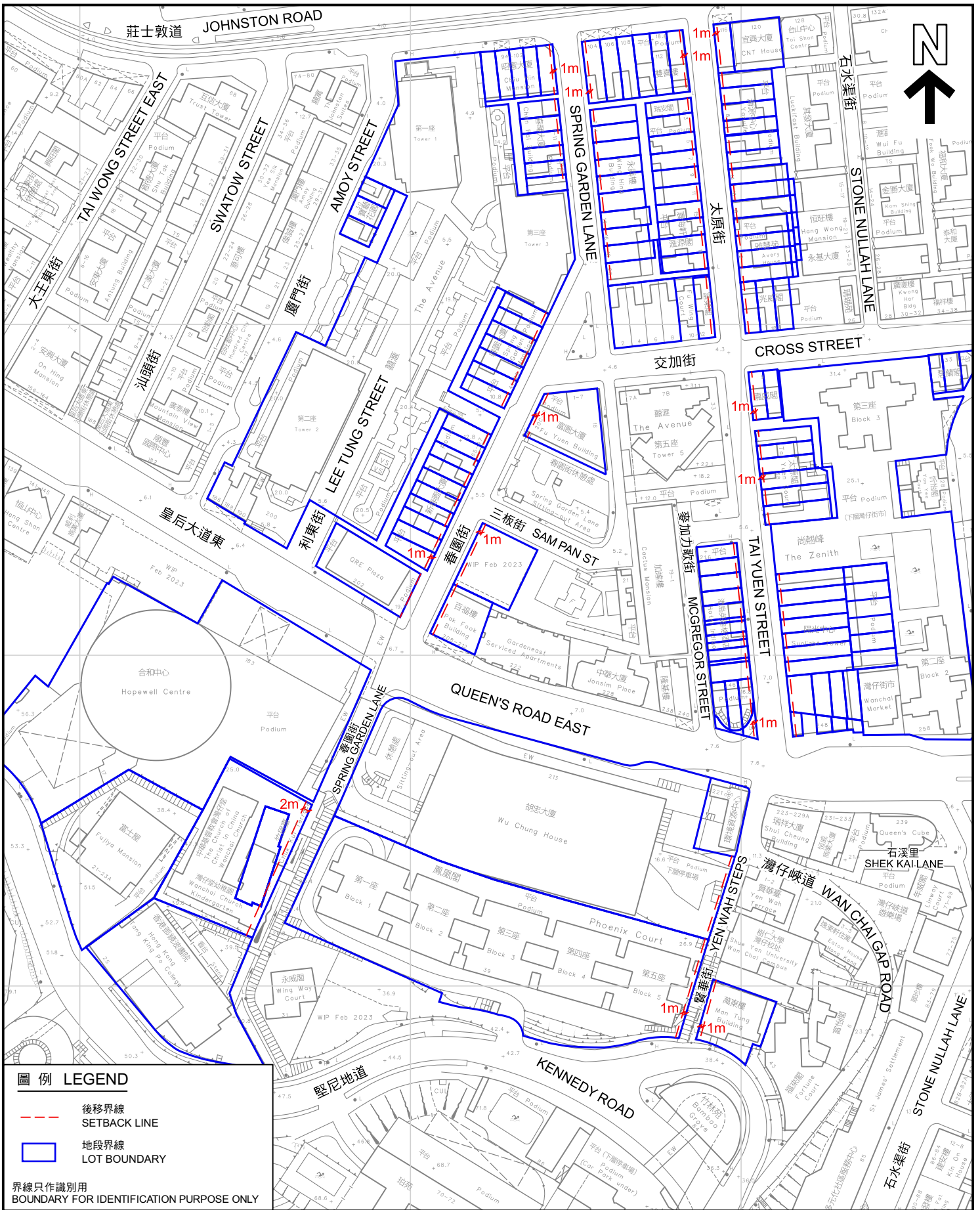


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/23/5

圖 PLAN
2



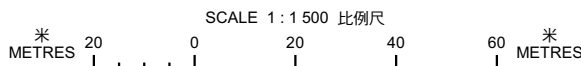
圖例 LEGEND

- - - 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2023年5月5日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.5.2023
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-14B & D

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**



**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/23/5

**圖 PLAN
3**

