

中西區區議會
《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》

1. 目的

本文件旨在向議員簡介《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》(下稱「大綱圖」)的修訂項目，並邀請議員就大綱圖修訂向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交意見。

2. 大綱圖展示期

2019 年 8 月 9 日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱《條例》)第 7 條展示大綱圖，為期兩個月，以供公眾查閱。在展示期間，大綱圖存放於城規會秘書處、北角及沙田的規劃署規劃資料查詢處、港島規劃處及中西區民政諮詢中心，供市民於辦公時間內查閱。公眾人士亦可登入「法定規劃綜合網站」(<http://www2.ozp.tpb.gov.hk/gos>)瀏覽大綱圖。任何人士均可於 2019 年 10 月 9 日或之前，就有關修訂以書面方式或透過城規會網站(https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html)向城規會秘書處作出申述。

3. 大綱圖修訂

大綱圖的修訂主要涉及：

- (a) 訂定市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖(下稱「發展計劃圖」)範圍內的土地用途地帶，以及改劃永利街地區；
- (b) 改劃位於士丹頓街 72 號(即尚賢居)的一塊用地；及
- (c) 改劃位於德星里的一塊用地。

4. 市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃及永利街地區

- 4.1 2018 年施政報告宣布，市區重建局（下稱「市建局」）繼早前保育永利街建築群後，會進一步研究活化整個士丹頓街／永利街項目（H19 項目）內的特色建築群及社區肌理，營造社區及協同周邊的活化項目。
- 4.2 2019 年 3 月 5 日及 2019 年 7 月 12 日，市建局在考慮社區營造研究（下稱「該研究」）結果後，就發展計劃圖內市建局擁有的物業，向政府提交了活化建議書。該研究徵詢了當地社區對發展計劃圖範圍用地及永利街地區未來發展的意見和期望。市建局亦已於 2019 年 7 月 4 日向中西區區議會簡介了該研究的進展和結果。
- 4.3 根據市建局的活化建議書，市建局將會翻新及整修其擁有的物業，以便上層用作過渡性房屋及共居空間，而地面一層則用作共用工作空間、社會企業、商店及服務行業等。另建議在位於城皇街及華賢坊東的現有空置土地上，興建一個設有商店及服務行業、食肆、共用工作空間、社會企業及公眾休憩用地的社區中心。
- 4.4 由於 H19 項目的焦點已由綜合重建發展改為活化，因此在大綱圖上已作出相關修訂，為發展計劃圖範圍用地及永利街地區訂定適當的規劃管制，並同時為市建局及其他物業擁有人在活化時提供彈性。大綱圖上的相關修訂如下：

A1 項 – 把市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/4 的範圍納入大綱圖內

A2 項 – 把位於城皇街 4 至 10 號、華賢坊東 16 號及部份華賢坊西的土地劃為「其他指定用途(文化、社區、商業及休憩用地用途)」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為 4 層

A3 項 – 把位於士丹頓街 60 至 66 號及 88 至 90 號、城皇街 2 至 2A 號、華賢坊西 2 至 10 號及部份中和里及華賢坊西的土地劃為「其他指定用途(住宅、機構及商業用途)」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為 4 層

A4 項 – 把位於永利街 1 至 12 號及城皇街 17 至 19 號的土地，由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途(住宅、機構及商業用途)」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為 4

層

- A5 項** – 把位於華賢坊東 8 及 13 號、中和里 4 至 6 號、中和里休憩處，毗連中和里 6 號的政府土地、以及部份中和里及華賢坊東的土地劃為「住宅(丙類)」地帶
- A6 項** – 把位於華賢坊東 13 號旁的一塊土地劃為「住宅(甲類)25」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 150 米
- A7 項** – 把位於中和里旁的一塊土地劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 150 米

5. 士丹頓街 72 號用地

- 5.1 該用地現為一住宅發展，於 2011 年落成，名為尚賢居。
- 5.2 為反映該用地上的現有發展及維持有效的規劃管制，大綱圖上已作出以下修訂：

- B 項** – 把位於士丹頓街 72 號的一塊現為尚賢居的用地，由「住宅(丙類)」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)25」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 150 米。

6. 西營盤德星里 1-7 號用地

- 6.1 2019 年 1 月 18 日，城規會考慮了一宗根據《條例》第 12A 條提交的規劃申請(編號 Y/H3/6)，建議把位於西營盤德星里 1-7 號的一塊用地，由「休憩用地」地帶及在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃作「住宅(甲類)23」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。
- 6.2 城規會經商議後部分同意該申請，並同意把該用地改劃作「住宅(甲類)」的附屬地帶、訂定建築物高度限制及在大綱圖上訂明須在該地帶內提供 24 小時開放的公眾通道。

6.3 為落實城規會就該規劃申請的決定，大綱圖上已作出以下修訂：

- C1項** – 把位於德星里 1 至 7 號的土地，由「休憩用地」、「住宅(甲類)8」及在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃作「住宅(甲類)24」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。
- C2項** – 把德星里由「休憩用地」地帶改劃作在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方。
- C3項** – 把位於第三街的一塊土地由「住宅(甲類)8」地帶改劃為在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方。
- C4項** – 把位於第三街 83 號現為康和花園的部份用地由在大綱圖上顯示為「行人專區／街道」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂定地帶的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

7. 大綱圖的《註釋》及《說明書》修訂

7.1 考慮到上述的修訂項目，大綱圖的《註釋》已作出以下修訂：

- (a) 分別加入有關「其他指定用途(文化、社區、商業及休憩用地用途)」地帶及「其他指定用途(住宅、機構及商業用途)」地帶的《註釋》，以及刪除有關「綜合發展區」的《註釋》；
- (b) 修改「住宅(甲類)」地帶的備註，加入「住宅(甲類)25」地帶的發展限制及提供公眾休憩用地的條文；及
- (c) 修改「住宅(甲類)」地帶的備註，加入「住宅(甲類)24」地帶內須提供不少於 1.65 米闊的 24 小時公眾通道。

7.2 大綱圖的《說明書》亦按各修訂項目作出相應修訂。另外亦藉此機會更新各土地用途地帶的一般資料，以反映大綱圖的最新狀況和規劃情況。

8. 徵詢意見

請議員備悉大綱圖的修訂項目，並於 2019 年 10 月 9 日或之前就大綱圖修訂向城規會秘書提交書面意見。

附錄

- 附錄一 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》
附錄二 修訂項目附表、《註釋》及《說明書》
圖一至圖十七 修訂 A1 項至 C4 的平面圖及實地照片

規劃署

2019 年 8 月