

灣仔區議會
香港聖公會於畢拉山地段的重建計劃

目的

我們在 2011 年 7 月向灣仔區議會滙報香港聖公會位於畢拉山地段的重建計劃，以配合其中環地段的寓保育於發展的計劃。經聽取議員的意見後，本文件旨在向議員匯報有關該址的修訂方案及相關的諮詢工作。

背景

2. 香港聖公會就其位於中環下亞厘畢道 1 號的建築群提出一項寓保育於發展的計劃。建築群包括四幢重要的歷史建築；會督府（一級歷史建築）、聖保羅堂（一級歷史建築）、教堂禮賓樓（又稱馬丁樓，一級歷史建築）及原為聖保羅書院南翼的舊聖公會基恩小學（二級歷史建築）。根據該項計劃，香港聖公會將會保存該四幢歷史建築，而同時亦在非牟利基礎上發展一間私營醫院以加強社區服務。

3. 為騰出足夠地方以加強社區服務，而同時降低中環地段的整體發展密度，香港聖公會建議把中環地段內部分原有用途和原擬透過重新發展中環地段而在該址容納的額外空間需求，遷往畢拉山地段。該地段原來只有一所幼稚園。該幼稚園已於 2012 年暫時遷往銅鑼灣東院道。

4. 本局在 2011 年 7 月 19 日向灣仔區議會滙報香港聖公會位於畢拉山地段的重建計劃。在該會議上，灣仔區議會就有關計劃不表示立場。議員提出的意見可歸納為兩點，第一項是諮詢工作，第二項是交通規劃。香港聖公會在檢視兩項意見後，已作出跟進，並修訂重建計劃的方案。

畢拉山地段重建計劃的修訂方案

諮詢工作

5. 香港聖公會非常重視居民的意見。自 2011 年起，香港聖公會與有關居民組織多次交換意見。總括而言，該居民組織認為香港聖公會原來方案的體積過大，並關注幼稚園對附近交通帶來的影響。香港聖公會於 2015 年 2 月邀請有關居民組織就修訂方案進行會面溝通。該居民組織於 2015 年 3 月回覆，要求香港聖公會在會面前先提供詳細資料。因此，香港聖公會已於 2015 年 4 月提交了相關的補充資料。

重建方案的體積

6. 經仔細考慮居民的意見後，香港聖公會的修訂方案將會大幅減低新建築物的體積。整體樓面總面積由原來的不超逾 12 000 平方米減低至不超逾 8 500 平方米；兩座樓的樓高由原來的 12 層（高度不超逾香港主水平基準以上 220 米；實際高度約 42 米）減少至 9 層（高度不超逾香港主水平基準以上 216.35 米；實際高度約 32.45 米）。原來方案及修訂方案的比較載於附件一。修訂方案的設計圖載於附件二。新建築物將提供的設施的性質，與原來方案大致相同，包括：

- (a) 一座作神學及其他教育用途的大樓，內設附屬宗教設施；
- (b) 供神學院學生及教員使用的附屬宿舍；以及
- (c) 一所上下午校各九班的幼稚園（即銅鑼灣東院道遷回畢拉山的聖公會幼稚園）。

交通規劃

7. 為減低畢拉山重建計劃對附近交通的影響，香港聖公會將採取以下交通緩解措施：

- (a) 把幼稚園上午班的上學時間推前 30 分鐘至上午 8 時 30 分，以避免與區內寶山幼兒園的上學時間（即上午 9 時）重疊；

- (b) 在畢拉山和中環的幼稚園校舍停用之前，分別有大約七成七和七成三的學生乘坐校巴往返校舍。而在銅鑼灣東院道的校舍，現時約有六成三學生自願乘坐校巴。按以往和現時情況推算，香港聖公會會確保不少於七成學生乘坐校巴往返重建計劃後在畢拉山的幼稚園。由於預計重建計劃在 2018 年完成，香港聖公會將會在 2018/19 入學的申請表夾附乘坐校巴的承諾書，要求家長簽回。凡簽署願意乘坐校巴承諾書的入學的申請者，將會在入學申請中獲取額外的分數。同時承諾書中提醒家長，如家長日後違反乘坐校巴的承諾，會影響其子女日後入讀香港聖公會屬下任何學校的機會；
- (c) 考慮到畢拉山睦誠道交通較為繁忙，幼稚園學生或家長不可使用經睦誠道通往畢拉山地段的行人通道，避免車輛在睦誠道接送學生。上述安排不適用於緊急情況，以及在附近屋苑居住並承諾步行往返畢拉山的學生及家長；及
- (d) 所有校巴及車輛將會經金文泰道進出幼稚園，並在畢拉山校舍範圍內接送學生。

8. 香港聖公會已聘請顧問，評估重建計劃帶來的交通影響。根據評估，附近的道路網絡可容納畢拉山地段的重建計劃所產生的額外車流。此外，重建計劃所提供的內部運輸設施也符合《香港規劃標準與準則》的建議。

徵詢意見

9. 請議員就上述項目提供意見。修訂方案涉及更改土地契約的指定土地用途。如議員不反對有關修訂方案，我們會建議行政長官會同行政會議批准就畢拉山地段的原址換地徵收象徵式地價，以促成落實香港聖公會於其中環地段寓保育於發展的計劃。

發展局
2015 年 4 月

香港聖公會於畢拉山地段的重建計劃
原來方案及修訂方案的比較

| | 原來方案 | 修訂方案 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 整體樓面總面積（平方米） | 不超逾 12 000 | 不超逾 8 500 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 神學及其他教育用途的大樓（附設小教堂） ● 附屬宿舍 ● 幼稚園 | <p style="text-align: center;">6 700</p> <p style="text-align: center;">3 600</p> <p style="text-align: center;">1 700</p> | <p style="text-align: center;">3 450</p> <p style="text-align: center;">2 550</p> <p style="text-align: center;">2 500</p> |
| 座數 | 兩座 | 兩座 |
| 每座層數（包括地庫） | 12 層 | 9 層 |
| 高度 <ul style="list-style-type: none"> ● 香港主水平基準以上 ● 實際高度 | <p style="text-align: center;">不超逾 220 米</p> <p style="text-align: center;">約 42 米</p> | <p style="text-align: center;">不超逾 216.35 米</p> <p style="text-align: center;">約 32.45 米</p> |

香港聖公會於畢拉山地段的重建計劃
修訂方案的設計圖

鳥瞰圖



金文泰道的景觀

