

## 《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》 擬議修訂項目

### 1. 目的

本文件旨在向議員簡述有關《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂項目（即放寬兩幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制），並徵詢議員的意見。

### 2. 背景

2.1 於 2008 年 1 月 28 日，當局在大綱圖編號 S/H7/14 內的多個發展地帶，包括「政府、機構或社區」地帶，收納了建築物高度限制。一般而言，在訂定高度限制時，當局已考慮多方因素，包括區內情況、區內風環境、現有的建築物高度、其他有關的發展限制，以及確保建築群與周圍環境和諧協調等。

2.2 「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，主要是反映現有或已知計劃的建築物高度，並為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。一般而言，社會福利機構如有發展方案，可聯絡相關政府政策局／部門進行磋商。倘若所提交的計劃獲政策上的支持，而相關政府部門認為計劃可予接受，規劃署會考慮修訂大綱圖上的建築物高度限制，以便機構進行擬議的發展計劃，為社會提供更多的服務與設施。

### 3. 擬議修訂項目

3.1 是次大綱圖的擬議修訂項目是有關兩幅分別位於跑馬地山村道 9 號和銅鑼灣禮頓道 66 號的「政府、機構或社區」用地。規劃署因應中華基督教會閩南堂的擴建計劃和保良局總部東翼重建計劃，建議修訂有關用地在大綱圖上的建築物高度限制。詳情如下：

*跑馬地山村道 9 號 - 中華基督教會閩南堂*

- 3.2 這幅用地位於跑馬地山村道和宏德街的交界，總用地面積約 331 平方米，在大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為 5 層（圖 1 及 圖 2）。現址為中華基督教會香港閩南堂的跑馬地正堂教會大樓，用作教會及其附屬設施，包括辦公室、牧師宿舍和課室（圖 3）。
- 3.3 自 2011 年起，閩南堂已計劃擴建現有教會大樓，藉以為跑馬地地區提供更多元的社區服務。閩南堂的擴建計劃，是在現有的教會大樓上加建 6 層，以提供更多附屬設施，如幼兒室、自修室和輔導／祈禱室等。擴建後，教會大樓的建築物高度將增加至 11 層（圖 4），總樓面面積將由 1,147 平方米增至 2,179 平方米，地積比率將由 3.465 增至 6.58。閩南堂的擴建計劃亦已得到民政事務局政策上的支持。

*銅鑼灣禮頓道 66 號 - 保良局總部*

- 3.4 這幅用地位於銅鑼灣禮頓道，總用地面積約 12,272 平方米，在大綱圖上是劃為「政府、機構或社區」地帶，就用地內不同部份設定了不同的建築物高度限制，由南至北分別為 3 層、13 層、8 層、4 層及 19 層（主水平基準上 90 米）（圖 5 及 圖 6）。現址為保良局總部，當中的香港大學專業進修學院保良局何鴻燊社區書院及主樓（二級歷史建築物）將維持不變，而重建範圍則包括總部東翼（即現時 4 層的保良局朱李月華幼稚園／幼兒園），3 層的保良局郭羅桂珍兒童服務大樓，13 層的保良局莊啟程大廈和 3 層的保良局莊啟程幼稚園（圖 6 及 圖 7）。
- 3.5 自 2010 年起，保良局已表示有意在重建範圍內興建一座新大樓，以回應社會對社區及社會福利服務與日俱增的需求。根據保良局的重建計劃，新大樓樓高 20 層（包括 2 層地庫），將提供教育設施、社會福利服務、辦公室及其他支援設施。新大樓的總樓面面積約 18,780 平方米，建築物高度為主水平基準上 80 米。新大樓將採用梯級式及垂直綠化的設計，以增加視覺上的美觀性；同時，新大樓與主樓之間將預留闊約 10 米的建築物間距，旨在為該二級歷史建築物創造一個適當的環境（圖 8）。重建後，保良局總部的整體總樓面面積將由 28,981 平方米增至 37,725 平方米，地積比率將由 2.36

增至 3.07。保良局的重建計劃亦已得到勞工及福利局和教育局政策上的支持。

- 3.6 保良局於 2015 年 1 月 6 日向灣仔區議會簡介有關的重建計劃，並得到議員的支持。

#### *技術評估*

- 3.7 我們就上述兩項建築物高度限制的修訂建議諮詢了有關的政府政策局及部門的意見，相關政策局及部門均表示不反對，亦認為擬議的修訂對當區的交通、基礎設施配套、環境、通風及視覺等方面不會產生重大的負面影響。

## **4. 下一階段**

- 4.1 歡迎議員就上述建築物高度限制的修訂建議提出意見。我們會按既定程序把修訂建議，以及議員和相關政府政策局及部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會考慮。如都會規劃小組委員會同意有關修訂建議，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱及提出申述，為期兩個月。

## **附件**

圖 1	閩南堂用地的位置圖
圖 2	閩南堂用地的修訂建議
圖 3	閩南堂用地的實地現況照片
圖 4	閩南堂擬議擴建的合成照片
圖 5	保良局用地的位置圖
圖 6	保良局用地的修訂建議
圖 7	保良局用地的實地現況照片
圖 8	保良局擬議新建大樓的合成照片

規劃署  
港島規劃處  
2015 年 9 月