

關於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的
申述及政府回應的摘要

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
R 1	東華三院	<p>支持修訂項目 A：</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 擬議青年宿舍可回應政府關於青年宿舍計劃的政策，並解決年青人可負擔房屋短缺的問題。</p>	備悉。
R 2	創建香港	<p>反對修訂項目 A：</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 文武廟建築羣是法定古蹟，其獨特的建築及精神面貌不應受附近任何不適當的發展干擾。</p> <p>(b) 《布拉憲章》訂明，如改變會對具有重要文化價值的用地造成影響時，應盡可能作出「最少的變動」。</p>	<p>(A) 文武廟建築羣是法定古蹟，由文武廟、列聖宮和公所三幢建築物組成。擬議青年宿舍發展將在文武廟建築羣以東的一塊用地上興建，而文武廟建築羣則會維持原貌。</p> <p>(B) 鑑於擬議青年宿舍可能產生的視覺影響，以及對文武廟建築羣可能產生的干擾(例如震動及土地沉降)，東華三院進行了文物影響評估。該評估嚴格遵從發</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		<p>(c) 除文武廟外，區內還有多項重要法定古蹟，在政府「保育中環」的政策下，應妥善保護這些法定古蹟，以保存該區的歷史價值。</p>	<p>展局技術通告(工務)第 6/2009 號所載的指引進行。為擬議發展制訂保育計劃時，已顧及不同的文物約章／原則(包括《布拉憲章》及《中國準則》)。文物影響評估已就青年宿舍發展對文武廟可能造成的影響(包括東華三院提供教育服務的歷史連繫、文武廟建築羣所受的視覺影響、拆卸及施工階段文武廟建築羣所受到的實體影響，以及對樓梯街の間接影響)作出評估，並提出適當的緩解及改善措施，例如建議在文武廟建築羣與青年宿舍之間訂立緩衝距離。東華三院須妥善落實文物影響評估所提出的緩解措施。青年宿舍的設計及擬議緩解措施獲古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)接納，並得到古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)支持。</p> <p>(C) 所有法定古蹟，均受《古物及古蹟條例》(第 53 章)保護。任何人如未獲古物事務監督批給許可證，均不得對法定古蹟進行該條例第 6 條所禁止的行為，例</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		<p>(d) 中半山的岩土狀況脆弱。由於離文武廟位置極近，興建宿舍或會導致文武廟出現裂縫和結構性損毀，並會有倒塌危險。</p>	<p>如挖掘、進行建築或其他工程，或種植或砍伐樹木。有鑑於此，文武廟建築羣一帶的所有古蹟均會受到保護。</p> <p>(D) 土木工程拓展署轄下土力工程處處長表示，申述地點位於附表所列地區半山區，區內的任何工程，須根據《建築物條例》受嚴格的岩土工程管制，以確保該區的公眾安全及地基穩固。岩土工程管制的詳情已在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第APP-30號內說明。屋宇署表示在收到關於建築地盤作業所引致的安全問題的報告後，該署會進行視察，並採取必要的跟進行動。倘發現正在進行中的建築工程對任何物業構成損毀風險，該署或會考慮發出命令，要求停止相關工程及／或進行某些補救工程。屋宇署或會考慮根據《建築物條例》，對相關各方作出檢控和採取紀律行動。</p> <p>(E) 根據文物影響評估，在擬議青年宿舍的</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
			<p>設計、拆卸、施工及施工後期的階段，會充分考慮各項緩解措施，例如設置緩衝區、使用預製組件、進行情況調查及提出監察建議、使用雙層墜台及非撞擊式打樁法，以及限制施工範圍，以盡量減低對文式廟建築羣的實體影響。東華三院表明會委聘文物顧問，並會向古蹟辦提交詳細的監督方案，才會落實有關項目。施工前，會先安裝若干監察檢查站，倘出現過度移動或不應有的下陷情況，所有工程便會即時停止。地盤工程只會在進行勘探及完成所需補救工程後才恢復動工。</p>
		<p>(e) 文武廟不應被高層住宅大廈圍繞，因為燃燒香燭的煙霧會變得更大，對附近居民的健康構成威脅。</p>	<p>(F) 根據東華三院提交的環境評估報告，東華三院會採取措施處理文武廟建築羣燃燒香燭釋出的煙霧。</p> <p>(G) 為從源頭解決文武廟建築羣燃燒香燭釋出煙霧的長遠問題，東華三院會展開研究，探討可否在文武廟建築羣進行改善工程，以減少釋出煙霧，確保能遵循</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
			<p>《廟宇、火葬場及其他祭祀場所燃燒紙錢的空氣污染控制指引》，以盡量減少燃燒香燭冥鏹所造成的滋擾，亦會探討可否在擬議青年宿舍一樓的一間儲物室關設處理設施，提高空氣過濾系統的淨化率。</p>
R 3	中西區 關注組	<p>反對修訂項目 A：</p> <p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 文武廟原來的設計包括中央的主廟堂和兩旁的側廟堂，全屬單層建築。為保留文武廟的原貌，該用地應重建為一座單層建築物，作教育或闡釋歷史文物之用，而有關用途已是目前土地用途地帶所准許的。</p> <p>(b) 申述地點不適合作青年宿舍發展，全港各處有面積更大、更理想的用地，例如近摩羅上街的樓梯街公廁旁的政府、機構或社區用地。</p>	<p>(A) 青年宿舍關乎文物方面的設計及擬議緩解措施獲古蹟辦接納，並在二零一五年六月四日得到古諮會支持。</p> <p>(B) 青年宿舍計劃的其中一個目標，是要釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力。該項政策並非旨在把政府土地批給個別非政府機構以發展青年宿舍。因此，申述人建議的替代用地並不符合</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
			<p>青年宿舍計劃的政策。</p> <p>(C) 摩羅上街旁的用地(即前摩羅街市集)劃為「休憩用地」地帶，中西區民政事務處正積極規劃該用地作休憩處。</p>
		<p>(c) 申述地點應向後移，以便沿荷李活道闢設更寬闊的行人路。</p>	<p>(D) 擬議青年宿舍的地下會沿荷里活道後移 5.8 米，跟文武廟平排，以提供一個廣闊連貫的行人區。5.8 米的後移範圍，較現時聚賢居的 2.8 米為多。</p>
		<p>(d) 目前的建議應維持在分區計劃大綱圖所訂明的最高高度之內，即單層。</p>	<p>(E) 前學校用地的現有建築物高度限為八層，文武廟的高度則限為一層。擬議青年宿舍的建築物高度(主水平基準上 97 米)，被視為與周邊地區的發展相互協調。</p>
		<p>(e) 根據《布拉憲章》，擬議青年宿舍的設計及體積與整個具歷史價值的地區(尤其是文武廟)不相協調。</p>	<p>(F) 與對 R2 的回應(B)相同。</p>
		<p>(f) 平安里的花崗石門框具有重要的文物價</p>	<p>(G) 平安里的花崗石門框不會受擬議青年宿</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>值，目前有待古物諮詢委員會評級。</p>	<p>舍發展影響，東華三院表示會進行狀況調查，並制訂適當的監控措施。</p>
		<p>(g) 文物建築容易損毀。在易受山泥傾瀉影響的地方興建擬議青年宿舍會嚴重破壞文武廟。</p>	<p>(H) 與對 R2 的回應(D)相同。</p>
		<p>(h) 東盛台已阻擋文武廟後大部分的天空，擬議宿舍發展會進一步圍封文武廟，不可接受。</p> <p>(i) 文武廟在視覺上會被擬議青年宿舍大幅遮擋。</p>	<p>(I) 日後的發展會依照文物影響評估所確定的設計措施而行，包括沿荷里活道後移 5.8 米，以配合廟宇的建築輪廓，並在地下闢設淨空高度為 11 米的空間，作為文武廟與擬議發展的新建築物的緩衝區。</p> <p>(J) 以高度和規模而言，擬議宿舍發展的最高建築物高度限為主水平基準上 97 米，與附近以高層住宅建築物為主的發展並非不相協調。</p>
		<p>(j) 文物影響評估建議的建築設計和緩解措施是不能接受的。應由獨立的評估機構而不是東華三院所聘用的認可人士進行</p>	<p>(K) 與對 R3 的回應(A)相同。</p> <p>(L) 根據發展局技術通告(工務)第 6/2009</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		<p>文物影響評估。</p>	<p>號，工程代理人應就工程項目進行文物影響評估，並把該評估提交古蹟辦審批。該通告並未就文物影響評估顧問作出規定。</p>
		<p>(k) 青年宿舍似乎屬於一項牟利發展項目，不應准許在政府、機構或社區用地上進行。</p>	<p>(M) 民政事務局表示，擬議青年宿舍發展並非旨在牟利，而其運作將受政府與東華三院簽署的一份法律文件，即資助及營運協議規管。非政府機構如欲把經營盈餘撥作經營轄下其他非牟利服務，須先取得政府許可。每間非政府機構須提交青年宿舍的年度報告及經審計的周年財務報表。在資助及營運協議的合約期內，東華三院只可在政府批准的範圍內經營青年宿舍。此外，東華三院須執行惠及政府的承諾書。承諾書規定，東華三院須向政府償還用以興建青年宿舍的非經常資助金。宿舍租金亦將由政府透過承諾書進行管制。根據青年宿舍計劃的政策，宿舍租金會定在不高於市值租金 60% 的水平。</p>
		<p>(l) 地區對擬議宿舍發展的討論(例如經由</p>	<p>(N) 在提出第 12A 條的規劃申請之前，東</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>中西區區議會及其他社區團體進行)不足。</p>	<p>華三院已分別在二零一二年十月十一日及二零一四年七月二十四日向中西區區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會提交青年宿舍發展建議。中西區區議員普遍支持有關建議。在第 12A 條申請的法定公布期內，城規會收到 220 份公眾意見書，並在二零一六年五月十三日把有關意見書提交小組委員會考慮。此外，二零一六年十月二十日，當局就《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂再次諮詢中西區區議會。</p>
<p>R4</p>	<p>Mary Mulvihill</p>	<p>反對修訂項目 A</p> <p><u>申述的理由</u></p> <p>(a) 《布拉憲章》要求，具有重大歷史價值地點上的建築物應作最少變動，而所作變動應可讓原有的作業得以延續，為該處增添文化特質。</p> <p>(b) 擬議發展違反《布拉憲章》及香港的《保育中環》政策，因為擬議發展對廟</p>	<p>(A) 與對 R2 的回應(B)及(C)相同。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		字的結構有負面影響，造成無可挽回的破壞。周邊的環境亦應保護。	
		(c) 《文武廟條例》的宗旨是在香港營辦供華裔兒童就讀的學校，而擬建的青年宿舍不在該條例的範圍內。申述地點在提供教育服務方面擁有悠久的歷史。應翻新現有校舍，以提供各類有關中國傳統及文化的課堂及課程，或設立一所孔教學院。	(B) 根據《文武廟條例》(第 154 章)第 3(b) 條，東華三院作為文武廟基金的管理人，有權重新發展屬於文武廟基金的任何物業。擬議青年宿舍仍屬於文武廟基金所擁有，並會由作為文武廟基金管理人的東華三院管理及經營。經營青年宿舍所得盈餘會用作協助慈善或公益機構，惠澤社羣。因此，擬議青年宿舍發展符合第 154 章的規定。 (C) 保留現有校舍的方案並不理想，因為校舍的維修保養費用高昂。此外，興建特別設計的青年宿舍大樓，會較運用現有空置校舍的效益更大並有助活化文武廟建築羣的周邊地方。
		(d) 可考慮利用全港 120 間空置校舍作宿舍發展。該用地不適宜用於這類發展。	(D) 與對 R3 的回應(B)相同。

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		(e) 負責擬備文物影響評估的機構是否具備這方面的專業能力受到質疑。該文物影響評估被妄用，以證明發展青年宿舍合理。文物影響評估應由獨立的一方聘請獨立的評估機構進行。	(E) 與對 R3 的回應(L)相同。
		(f) 擬議宿舍發展會令毗鄰文武廟建築羣的地積比率轉移至申述地點。	(F) 由於擬議青年宿舍和文武廟建築羣同屬一個地段，因此不存在地積比率轉移的問題。把擬議青年宿舍及文武廟建築羣視為單一用地，符合《建築物條例》的規定。
		(g) 拆卸現有校舍及興建青年宿舍，對文武廟建築群的實體結構或有直接影響。	(G) 與對 R2 的回應(D)及(E)相同。
R5	Alex Wong	反對修訂項目 A： <u>申述的理由</u> (a) 申述地點會受文武廟燃燒香燭的煙霧影	(A) 東華三院就第 12A 條改劃用途地帶申請

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>響，故不宜作宿舍用途。</p>	<p>提交環境評估(環評)報告，並在報告中作出下列承諾：i)所有單位均裝有中央清新空氣供應系統及分體式冷氣機，而中央新鮮空氣入氣口擬設於該 21 層高的樓宇的天台上，遠離文武廟建築羣；ii)在中央新鮮空氣入氣口設置空氣過濾系統，以過濾 80%的異味和微粒；以及iii)青年宿舍一樓預留一間儲物室，以探討可否在該處關設相關的處理設施，進一步提高空氣過濾系統的淨化率。對 R2 的回應(G)亦適用。</p>
		<p>(b) 青年宿舍與四周的廟宇氛圍不相協調，其高聳的建築在視覺上會遮擋文武廟。</p>	<p>(B) 與對 R3 的回應(I)及(J)相同。</p>
		<p>(c) 現有學校一直妥善服務當區，故應保留作教育用途。</p> <p>(d) 應藉此機會在申述地點設立博物館，擴充文武廟。</p>	<p>(C) 與對 R4 的回應(C)相同。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
R 6	Yuen Chi Yan	反對修訂項目 A： <u>申述的理由</u> (a) 擬議青年宿舍會破壞法定古蹟。	(A) 與對 R2 的回應(B)相同。
R 7 至 R 634	申述人的姓名，請參閱附件 II	反對修訂項目 A： <u>申述的理由</u> (a) 文武廟建築羣是法定古蹟，其獨特的建築及精神面貌不應受附近任何不適當的發展干擾。 (b) 《布拉憲章》指明，如改變會對具有重要文化價值的用地造成影響，應盡可能作出「最少的變動」。擬議青年宿舍的體積、建築物高度及設計與文武廟建築羣不相協調。 (c) 文武廟位於中環及上環的舊區，應予妥善保護，以保存該區的文物及文化價值。	(A) 與對 R2 的回應(A)、(B)及(C)相同。

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>(d) 歷史建築物的環境氛圍(例如附近的街道)亦應予保護。(僅限於 R626)</p>	
		<p>(e) 中半山位處岩土狀況脆弱的地區。擬議青年宿舍的打樁工程會引致毗鄰的建築物及擋土牆出現裂縫和地陷。雖然東華三院承諾在發生地陷時停止施工，但不應讓文武廟承受這類不必要的風險影響。</p>	<p>(B) 與對 R2 的回應(D)及(E)相同。</p>
		<p>(f) 文武廟燃燒香燭的煙霧會影響擬議青年宿舍的空氣質素。安裝煙控裝置的成效亦成疑。日後青年宿舍需全日使用空調，既不健康又不符合環境可持續發展。</p>	<p>(C) 與對 R2 的回應(G)及對 R5 的回應(A)相同。</p> <p>(D) 雖然青年宿舍設有機械式通風設施，但窗戶仍可打開，讓新鮮空氣進入及改善環境可持續性。</p>
		<p>(g) 前學校用地應改建為文物教育中心，以保留原有樓高一層的文武廟，並彰顯其文化價值。現有建築物可改為社區圖書館、幼兒中心或長者日間護理中心。</p>	<p>(E) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，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</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>(h) 前學校的校舍可改建為圖書館，以服務當區居民，並培養學生對文化的了解。 (只限於 R526)</p> <p>(i) 文武廟用地由政府批出，以便營辦一所華人學校。文武廟原有的辦學宗旨應受到尊重。(僅限於 R526)</p>	<p>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。把申述地點作宿舍發展，與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並非不相協調。</p> <p>(F) 東華三院表示，擬議青年宿舍的地下會用作文物廣場，作為進行文物教育的地方。擬議文物廣場將設置永久圖片廊，展示文武廟及上環區的歷史。文武廟在每季節慶(例如文帝和武帝誕、秋祭典禮)期間亦會舉行特別展覽。文物廣場提供教育場地，讓青年認識文武廟建築羣；以及申述地點及地區社羣的文化價值。雖然青年宿舍一樓及二樓的閱讀室／多用途室主要供青年租戶使用，但東華三院會探討可否開放一些樓面空間供區內市民使用。對 R4 的回應第(B)項亦適用。</p>
		<p>(j) 擬議青年宿舍的設計應予重新檢視，以配合毗鄰的法定古蹟，從而提升宿舍的</p>	<p>(G) 青年宿舍在設計、選料及建造方法方面均屬「度身訂做」，以提升文武廟建築</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述所作的回應</p>
		<p>文化價值。(僅限於 R436)</p>	<p>群的歷史價值，以及活化文武廟建築羣的周邊地方。</p>
		<p>(k) 擬議青年宿舍日後很可能改建為豪華酒店。警察總部或元創方更適合翻新為青年宿舍。(僅限於 R592)</p>	<p>(H) 與對 R3 的回應(M)相同。 (I) 中區警署建築羣及前荷里活道已婚警察宿舍已或正改建為其他用途，故未能用作發展擬議青年宿舍。</p>
		<p>(l) 應預留更多空間，改善整區的通風及採光，以及減少熱島效應。(只是 R625)</p>	<p>(J) 當局已採用計算流體動力學方法，對有關地點的兩個方案(即依據分區計劃大綱圖興建八層高樓宇的基線方案及擬議方案)，進行定質空氣流通初步研究，以評估該兩個方案的通風表現。模擬結果顯示，有關地點及其周邊的通風程度一般較弱，這是建築環境稠密所致。研究下的兩個方案在行人水平的整體通風表現，在全年及夏季均十分相似。特別是，在擬議方案中平安里的通風表現較基線方案的情況為佳。模擬結果證明，擬議方案提出的緩解措施，包括(1)在地</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
			<p>面從北面界線後移 5.8 米，以及(2)在一樓及以上樓層從北面界線後移 3 米，能有效緩解增加建築物體積的建議對附近行人風環境可能造成的影響。根據空氣流通評估報告，為減低熱島效應，申請人會在建築物後移範圍進行綠化及闢設休憩用地，並會採用可降溫的建築材料。</p>
		<p>(m) 應先就擬議發展進行環境影響評估及文物影響評估。(僅限於 R627)</p>	<p>(K) 文物影響評估已經進行，而青年宿舍的設計及擬議緩解措施獲古蹟辦同意，並在二零一五年六月四日獲古諮會接納。由於擬議發展不屬於指定工程項目，因此無須進行環境影響評估。</p>
		<p>(n) 香港的歷史建築物及古蹟甚少，這些建築物及古蹟對香港旅遊業十分重要。文武廟甚具文化價值，故不應受到任何方面的破壞。(R630 至 R632)</p>	<p>(L) 文武廟建築羣會維持原貌，不會受擬議青年宿舍影響。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
R 635	中西區區議會	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 擬議青年宿舍發展的建築物高度會對周邊地區的通風、採光及空氣質素造成影響。應減低建築物高度。</p>	(A) 與對 R3 的回應(I)及(J)和對 R7 至 R634 的回應(J)相同。
		<p>(b) 擬議青年宿舍發展會對文武廟的建築結構帶來負面影響，尤其是在地盤平整及施工階段。</p>	(B) 與對 R2 的回應(B)、(D)及(E)相同。
		<p>(c) 支持申述地點從荷李活道後移。</p>	(C) 與對 R3 的回應(D)相同。
		<p>(d) 應保留前學校用地旁的花崗岩門框。</p>	(D) 與對 R3 的回應(G)相同。
		<p>(e) 應進行岩土評估以確定擬議發展對文武廟造成的影響。</p>	(E) 根據《建築物條例》，申請人須進行岩土評估，並在提交建築圖則階段向屋宇署提交有關評估。
		<p>(f) 文武廟燃燒香燭的煙霧會影響擬議青年宿舍的室內空氣質素。</p>	(F) 與對 R5 的回應(A)相同。
		<p>(g) 在視覺上，擬議青年宿舍與文武廟不相協調。</p>	(G) 與對 R3 的回應(I)及(J)相同。

申述編號 (TPB/R/S/H3/30-)	申述人	申述事項	對申述所作的回應
		(h) 擬議青年宿舍會影響荷李活道一帶的交通。	(H) 東華三院在第12A條規劃申請階段提交了交通影響評估。該評估顯示擬議青年宿舍每小時僅帶來10客車客次；另顯示申述地點附近的主要路口在車流增多後，容量仍然足夠。因此，有關建議不會對附近的道路網造成負面影響。運輸署對有關交通影響評估並無負面意見。
		(i) 擬議青年宿舍一樓的閱讀室應對公眾開放。 (j) 應在文武廟節慶期間開放擬議發展的部分空間，作為公眾人士的排隊區。	(I) 與對 R7 至 R634 的回應(F)相同。