

中西區區議會

《中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/15》

1. 目的

本文件旨在向議員簡介《中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/15》的修訂項目，並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 《2014年施政報告》提出，政府會增加中環核心商業區的商業和商貿用地供應，並在可行情況下，將合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途。因此，政府建議改劃兩幅土地，即美利道多層停車場及金鐘廊，以作商業用途。
- 2.2 當局於2015年7月16日，就改劃美利道多層停車場用地作商業用途諮詢中西區區議會（中西區區議會文件73/2015號）。
- 2.3 當局亦曾於2015年1月8日，就「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」的建議發展計劃諮詢中西區區議會（中西區區議會文件7/2015號），並於2015年9月30日將研究成果包括修訂的建議發展計劃向區議員匯報（中西區區議會文件104/2015號）。
- 2.4 當局其後於2015年11月20日，向城市規劃委員會（下稱「城規會」）屬下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）提交改劃美利道多層停車場及金鐘廊，以作商業用途的建議。在提交小組委員會作出考慮的相關文件中，已反映中西區區議會對於改劃兩幅用地可能產生的負面影響的關注，包括重建美利道多層停車場後可提供的公眾停車設施、重建金鐘廊可能引致的交通及通風影響、需要提供更多價錢相宜的食肆、建築物的高度以及於重建期間需要維持行人通道暢通無阻。小組委員會在審議改劃建議時，已特別關注到擬議商業發展對交通的影響、交通安排以及建議提供的公共停車位數量，經詳細考慮後，同意改劃兩幅用地。相關文件及會議紀錄可於城規會瀏覽(<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

3. 大綱草圖的修訂項目

3.1 有關修訂包括以下項目（附錄一）：

A項：把美利道多層停車場用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(3)」地帶（地盤面積：約3,148平方米）

3.2 把美利道多層停車場用地及西面相連的一小塊土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(3)」地帶以作商業用途，並規定最高建築物高度為主水平基準上190米(包括天台構築物)及最大上蓋面積為65%。另須在該用地提供最少102個公眾停車位及69個公眾電單車停車位。在該用地東面原劃作「政府、機構或社區」地帶的現有公用道路，將一併改劃為「商業(3)」地帶，但會保留作道路用途。

B1項：把現有金鐘廊用地的東部由顯示為「道路」的地方及「休憩用地」地帶改劃為「商業(4)」地帶（地盤面積：約6,699平方米）

3.3 把現有金鐘廊用地的東部由顯示為「道路」的地方及「休憩用地」地帶改劃為「商業(4)」地帶以作商業用途，並規定最高建築物高度為主水平基準上200米(包括天台構築物)及最大上蓋面積為65%。另須提供不小於2,100平方米的公眾休憩用地(其中不小於1,400平方米的用地須設於地面)。

B2項：把現有金鐘廊用地的西部由顯示為「道路」的地方及「商業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊及零售用途」地帶（地盤面積：約2,328平方米）

3.4 把現有金鐘廊用地的西部由顯示為「道路」的地方及「商業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊及零售用途」地帶，並規定最高建築物高度為主水平基準上21米，以反映現有土地用途。該行人走廊將原址保留。

B3項：把金鐘廊與金鐘道之間現有的巴士站由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方（地盤面積：約493平方米）

3.5 把金鐘廊與金鐘道之間現有的巴士站由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映該土地的現有用途。

3.6 就圖則《註釋》作出的修訂項目（附錄二）：

(a) 加入新的「其他指定用途」註明「高架行人走廊及零售用途」地帶的《註釋》。

(b) 修改「商業」地帶的土地用途表，在第一欄用途中加入「政府垃圾收集站(只適用於「商業(4)」地帶)」，及相應把第二欄用途的「政府垃圾收集站」改為「政府垃圾收集站(未另有列明者)」。

- (c) 在「商業」地帶《註釋》的規劃意向中，加入「商業(3)」及「商業(4)」地帶。
- (d) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中，加入「商業(3)」地帶及訂明有關上蓋面積限制和提供公眾停車位及公眾電單車停車位的規定。
- (e) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中，加入「商業(4)」地帶及訂明有關上蓋面積限制和提供公眾休憩用地的規定。
- (f) 在「商業」地帶《註釋》的「備註」中，加入容許略為放寬建築物高度及上蓋面積限制和提供公眾電單車停車位的條款。

4. 公眾諮詢

城規會已於2015年12月11日，根據《城市規劃條例》第5條展示大綱草圖，為期兩個月。在展示期間，圖則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、中西區及灣仔區民政事務處，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/default.aspx?>）瀏覽該圖。任何人士均可於本年2月11日或之前，就有關修訂向城規會秘書處作出書面申述。

5. 徵詢意見

請議員就《中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/15》發表意見。

6. 附錄

附錄一 《中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/15》
附錄二 修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

圖一至圖四 修訂項目A至B3的平面圖及實地照片

規劃署
港島規劃處
2016年1月