

城市規劃條例 (第 131 章)

中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14 的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於 2013 年 6 月 4 日將《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》，會根據條例第 5 條，由 2015 年 12 月 11 日至 2016 年 2 月 11 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓港島規劃處；
- (v) 香港皇后大道中 99 號中環中心 5 號室中西區民政事務處；及
- (v) 香港灣仔柯布連道 2 號地下灣仔民政事務處諮詢服務中心。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2016 年 2 月 11 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載。

收納了有關修訂的《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- 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)」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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)」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (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。

城市規劃委員會

2015年12月11日

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- 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)」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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)」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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」地帶及訂定建築物高度限制。
- 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。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (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。

城市規劃委員會

2015年12月11日

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站(在「其他指定用途」註明「碼頭」及「綜合發展區(2)」地帶除外)、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	8
政府、機構或社區	9
休憩用地	10
其他指定用途	11
綠化地帶	18

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」地帶支區(a)、
「商業(3)」及「商業(4)」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站(未另有列明者)
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站(只適用於「商業(4)」 地帶)	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
街市	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(請看下頁)

商業(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商業(2)」地帶支區(b)

商營浴室／按摩院 食肆 高架行人走廊 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 娛樂場所 康體文娛場所 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者) 私人會所
--	----------------------

規劃意向

「商業」、「商業(3)」及「商業(4)」地帶：此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

「商業(1)」地帶：此地帶的規劃意向，主要是綜合發展／重建作辦公室用途及闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆。

「商業(2)」地帶支區(a)：此支區的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

「商業(2)」地帶支區(b)：此支區的規劃意向，主要是闢建高架行人走廊，以接駁「商業(2)」地帶支區(a)的南北部分，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 144 840 平方米，而其中不小於 700 平方米用作提供政府設施。並提供最少 800 個公眾停車位。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 415 900 平方米。另須提供不小於 13 000 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大上蓋面積超過 65%(不包括地庫)，而建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)(包括天台構築物)不得超過該圖所定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。另須提供最少 102 個公眾停車位及 69 個公眾電單車停車位。
- (4) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大上蓋面積超過 65%(不包括地庫)，而建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)(包括天台構築物)不得超過該圖所定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。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)。
- (5) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施、公共運輸和鐵路設施及政府設施，可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)段所述的建築物高度、上蓋面積、總樓面面積，以及闢設公眾停車位及公眾電單車停車位的限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	附屬停車場
	銀行
	理髮店
	美容院
	診療所／分科診療所
	商營浴室
	教育機構
	快餐店
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	外幣兌換店
	場外投注站
	辦公室
	當舖
	加油站
	照相館
	碼頭
	公眾娛樂場所
	康體文娛場所
	報案中心
	郵政局
	私人會所
	私人游泳池
	公眾停車場
	公廁設施
	公共圖書館
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	酒樓餐廳
	零售商店
	學校
	服務行業
	陳列室(汽車陳列室除外)
	社會福利設施
	員工宿舍
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2) 條的規定，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份包括以下資料的總綱發展藍圖，並將之送交城市規劃委員會核准：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積（如適用）；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、停車位及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議；
 - (vi) 詳細的建築發展進度表；
 - (vii) 環境評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的環境問題，或遇到的環境問題，並須建議紓緩此等問題的措施；及
 - (viii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展，以及任何現有發展的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超逾下列為每一小區所訂的規限，或現有發展的總樓面面積；兩者中以數目較大者為準：

小區

規限

綜合發展區(2) 零售商店、辦公室及酒店所佔的最大總樓面面積為 55 740 平方米。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立 校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的 獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視 及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、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。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」

酒店

商營浴室／按摩院
食肆
展覽或會議廳
政府用途
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
公用事業設施裝置
私人會所
住宿機構
商店及服務行業(汽車陳列室除外)
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有美利大廈的建築物外牆及用作酒店用途，並提供公眾休憩用地。

備註

- (1) 除了內部間隔、天台、平台層及／或建築物於平台層以下的部分的加建、改動及／或修改外，任何新發展或現有建築物(包括建築物外牆和連接紅棉路的高架連接路)的拆卸，必須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致：
 - (a) 天台和平台層上任何加建部分的總樓面面積分別超過 880 和 400 平方米；以及

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」(續)

備註(續)

- (b) 整個發展的建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積和建築物高度時，任何在天台和平台層上純粹建造為或擬用作有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物的樓面空間，只要這些用途和設施是附屬於經常准許的用途及與其直接有關，可免計算在內。
- (4) 須提供一塊不小於 370 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	辦公室
郊野學習／教育／遊客中心	娛樂場所
政府用途	公用事業設施裝置
機構用途(未另有列明者)	宗教機構
圖書館	私人發展計劃的公用設施裝置
康體文娛場所	
公廁設施	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有中環街市大樓的建築物外牆和建築特色，以及把大樓活化作商業、文化及／或社區用途和提供公眾休憩用地，以便在中區提供消閒地方和營造綠化景致。

備註

- (1) 任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改或拆卸現有建築物的外牆和主要的建築特色，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過 4 層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 須提供不小於 1 000 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「高架行人走廊」

高架行人走廊

食肆
展覽或會議廳
公用事業設施裝置
商店及服務行業(汽車陳列室除外)
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高架行人走廊發展。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「高架行人走廊及零售用途」

商營浴室／按摩院	機構用途(未另有列明者)
食肆	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
高架行人走廊	其他構築物(入口除外)
展覽或會議廳	私人會所
政府用途(未另有列明者)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供附有零售用途的高架行人走廊。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
展覽或會議廳
船隻加油站
辦公室
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作碼頭用途。

備註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「碼頭／直升機升降坪」

政府用途	食肆
直升機升降坪	展覽或會議廳
直升機加油站	船隻加油站
碼頭	辦公室
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作碼頭和直升機升降坪用途。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者)
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是預留土地作圖上指定的用途。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視 及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號S/H4/15

說明書

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15

說明書

	<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	3
5.	規劃區	3
6.	人口	3
7.	土地用途地帶	
	7.1 商業	4
	7.2 綜合發展區	5
	7.3 住宅(甲類)	6
	7.4 住宅(乙類)	6
	7.5 政府、機構或社區	6
	7.6 休憩用地	7
	7.7 其他指定用途	7
	7.8 綠化地帶	11
8.	交通	11
9.	公用設施	13
10.	文化遺產	13
11.	規劃的實施	14

港島規劃區第 4 區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九六一年八月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，展示首份涵蓋中區的法定圖則，即《中區分區計劃大綱草圖編號 LH3/12》。自此之後，分區計劃大綱圖曾數度經當時的總督會同行政局核准後發還城規會以作修訂，以便配合環境的變遷。一九八九年一月十日，當時的總督會同行政局核准重新編號為 S/H4/3 的分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九八九年十月二十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/3 發還城規會以作修訂。
- 2.3 一九九二年六月十七日和一九九四年四月十九日，城規會獲得根據條例第 3(1)(a) 條所給予的兩項指示，分別需要把圖則涵蓋的範圍擴大至包括中環填海計劃第 I 期範圍和第 II 期範圍。城規會其後再修訂圖則，主要是把中環填海計劃第 I 期和第 II 期的土地用途地帶建議納入圖內。日後擬議闢拓的中環填海計劃第 III 期的範圍，亦已在圖上標示。
- 2.4 一九九八年四月二十七日，城規會獲得指示，把原屬中區的部分土地以及中環填海計劃第 II 期的土地從規劃區第 4 區範圍內剔出。剔出的土地連同擬議的中環填海計劃第 III 期範圍將組成一個新的規劃區第 24 區，納入另一分區計劃大綱草圖編號 S/H24/1 內。自此之後，中區分區計劃大綱圖曾作出三次修訂，並根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九九九年十一月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准中區分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H4/8。二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議

根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/8》發還城規會以作修訂。圖則其後曾作出三次修訂，並根據條例第 5 或第 7 條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准中區分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H4/12。二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》發還城規會以作修訂。圖則其後曾作出一次修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一三年四月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准中區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H4/14。二零一三年四月十九日，《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一三年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》發還城規會以作修訂。二零一三年六月十四日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零一五年十二月十一日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/15》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要是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；把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；以及把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。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的道路網，以便把規劃區內的發展／重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應

計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存中區的特色和景致，並避免使當地道路網不勝負荷。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區和某一地帶內經常准許的各類用途或發展，以及城規會在接獲申請後可能在有附帶條件或沒有附帶條件的情況下批准的各類用途或發展。條例第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為<http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）的界線在圖上以粗虛線顯示。該區北及維多利亞港，並沿干諾道中／夏慤道走廊與規劃區第24區接壤；東抵軍器廠街；而西、南兩面的界線則為中區與上環／半山區的分界，呈「之」字形。該區的總面積為106.27公頃。
- 5.2 該區是香港現有商業活動樞紐，也是政府及文娛活動中心。位於該區北部的中環海濱提供土地作新的商業發展和一條貫通六座碼頭並連接中區擴展區的延綿海濱長廊，以及興建擬議的海旁主幹路隧道（即中環灣仔繞道）西端出入口。
- 5.3 該區大部分土地都已發展。不過，有一些舊商業樓宇的重建潛力很高。區內環境可透過徵集土地作綜合發展而進一步改善。
- 5.4 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。任何會影響該等土地的發展計劃，都必須充分顧及城規會所發表的《維多利亞港理想宣言》和《保護海港條例》（第531章）的規定。

6. 人口

根據二零一一年人口調查，當時該區的人口約有1 550人。估計該區的計劃人口約為3 289人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 29.44 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 7.1.2 該區大部分土地已劃作此用途，以便為本港的商界和金融界提供辦公地方。雖然區內主要的商業／辦公室樓宇集中在干諾道中、德輔道中及皇后大道中兩旁，但新建的商業／辦公室樓宇已擴展至該區邊緣。
- 7.1.3 位於皇后大道中的「商業(1)」地帶涵蓋長江集團中心。此地帶的規劃意向，主要是綜合發展／重建作辦公室用途及闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆。長江集團中心發展是經城規會批准的綜合重建計劃，有關計劃涵蓋前希爾頓酒店、花園道多層停車場及拱北行所在的用地。根據經批准的計劃，有關發展包括在前希爾頓酒店用地興建一幢辦公室大樓，在地庫樓層闢設 800 個公眾停車位，以重置前花園道多層停車場，並闢設公廁及政府辦公處所，以替代前拱北行的設施。公眾休憩用地(包括長江花園)設於由皇后大道中漸次上升至花園道的三個高度水平。
- 7.1.4 為作出適當的規劃管制，「商業(1)」地帶的《註釋》訂明，在此地帶進行任何發展／重建項目，最大非住用總樓面面積限為 144 840 平方米(其中不小於 700 平方米用作提供政府設施)。並提供最少 800 個公眾停車位。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。
- 7.1.5 國際金融中心發展劃為「商業(2)」地帶，並且涵蓋被民祥街分隔及由兩道高架行人購物廊(支區(b))連接的兩個部分(支區(a))。發展項目地面一層和地下的樓面空間主要用作機場鐵路香港站及相關設施，包括機場鐵路機場快綫、市區內預辦登機手續櫃位、公共交通交匯處設施、停車場、避車處和上落客貨車位以及東涌綫。地面以上的國際金融中心發展包括國際金

融中心一和二期、國際金融中心商場、四季酒店和四季滙。發展項目的最大總樓面面積限為 415 900 平方米，其內須提供不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地。

7.1.6 位於美利道的「商業(3)」地帶現時為美利道多層停車場。該停車場將重建作商業用途，主要進行辦公室發展，最大地積比率訂為 65%，最高建築物高度(包括天台構築物)則訂為主水平基準上 190 米。在重建後，該用地內須提供最少 102 個公眾停車位及 69 個公眾電單車停車位。該用地將成為重要的行人通道，以行人天橋網絡連接中環及金鐘的商業發展項目。

7.1.7 位於金鐘道的「商業(4)」地帶現時為金鐘廊，並將重建作商業用途，主要進行辦公室發展，最大地積比率訂為 65%，最高建築物高度(包括天台構築物)則訂為主水平基準上 200 米。在重建後，該用地內須重置現有的垃圾收集站，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)。該用地位於各類商業／政府用地的中心，並位處金鐘的主要交通樞紐上蓋。在提供行人通道以連接毗鄰發展項目和附近運輸設施，以及連接中區及灣仔較廣闊地區方面，該用地擔當重要的角色。當局會為該用地擬備一份規劃設計大綱，列述發展要求及城市設計的考慮因素，為日後的重建項目提供指引。個別發展商須根據契約的規定，參照該份規劃設計大綱，向政府提交一份總綱發展藍圖，以確保在進行發展前，能為發展項目擬定整體及協調的布局。

7.1.8 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度、上蓋面積、總樓面面積，以及關設公眾停車位及公眾電單車停車位的限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

7.2 綜合發展區：總面積 1.89 公頃

7.2.1 綜合發展區的規劃目的，是鼓勵及確保該區的發展／重建計劃以綜合方式進行。在此地帶進行任何發展計劃，均須透過提交一份總綱發展藍圖的形式，向城規會申請規劃許可。

7.2.2 該塊「綜合發展區」用地(「綜合發展區(2)」)涵蓋三座碼頭及毗鄰的內陸土地。現有碼頭將來仍須繼續運作，而用地內的擬議發展，現正由政府根據「中環新海濱城市設計研究」的建議進行檢討。

7.3 住宅(甲類)：總面積 0.22 公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

7.3.2 只有一塊位於堅尼地道北面、介乎聖約瑟書院與山頂纜車軌之間的面積較小土地劃作此用途。此地帶內現時有一個私人會所和多幢住宅樓宇。

7.4 住宅(乙類)：總面積 0.84 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

7.4.2 位於堅尼地道北面鄰近域多利兵房舊址的土地已劃作此用途，並已發展作住宅用途。

7.5 政府、機構或社區：總面積 15.23 公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、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。

7.5.2 該區現有的主要政府辦公樓宇計有律政中心、金鐘道政府合署及海港政府大樓。其他別具特色的重要建築物包括香港禮賓府、終審法院、前法國傳道會大樓及高等法院。區內亦有若干主要的政府設施，包括位於紅棉路的消防局及兩座公眾多層停車場。

7.5.3 除政府辦公樓宇外，該區亦有數幢主要的機構建築物，包括美國領事館、聖約翰大教堂、會督府及梅夫人婦女會。這些建築物在香港有悠久的歷史，其中一些更列為法定古蹟。

7.5.4 鄰近正義道與法院道交界的英國領事館及英國文化協會，亦劃入此地帶。

7.5.5 其他政府、機構或社區設施計有四座電力支站，其中兩座靠近中區政府碼頭，一座位於民光街和民寶街交界，另一座則在海港政府大樓東面。有一個政府、機構

或社區設施羣位於中區政府碼頭南面和西南面，所涵蓋的設施計有一個公廁、一座污水抽水站和香港海關建築羣。在該區西面較遠處位於民光街及林士街交界處有一個休憩處連地下泵房。中環二號碼頭南面亦有一塊未指定用途的「政府、機構或社區」用地。

7.6 休憩用地：總面積 15.36 公頃

- 7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.6.2 區內現有的大型休憩用地計有皇后像廣場、遮打花園及香港公園，吸引不少市民和遊客遊玩休憩，特別是香港公園，該公園是利用域多利兵房舊址大部分土地發展而成，現已成為香港其中一處主要消閑康樂地點。
- 7.6.3 香港鐵路金鐘站東面的夏慤花園，是一塊建在地下公眾停車場上蓋的地區休憩用地。
- 7.6.4 在中環新海濱的範圍內將闢建一條長約一公里的延綿海濱長廊，供公眾享用。雖然海旁休憩用地會被渡輪碼頭的入口處分隔，但低層的長廊部分仍是一塊連貫無間的公眾休憩用地。中環填海計劃第 III 期和灣仔發展計劃第 II 期完成後，在林士街與北角之間將有一條延綿的海濱長廊。當局日後會在長廊內栽種植物美化環境，並設置小食亭及合適的街道設施，為長廊增添活力和姿彩。現有和擬議的海旁休憩用地將連成一個連貫的休憩用地網絡，並與行人通道融為一體，讓行人前往海濱和眺望海濱景致。

7.7 其他指定用途：總面積 5.57 公頃

- 7.7.1 此地帶主要是提供／預留土地作特定的目的和用途。所涵蓋範圍包括已指定作保存和活化用途的中環街市及美利大廈、三座碼頭（即中區政府碼頭、二號和三號碼頭）、港澳碼頭、正義道軍營、鄰近中區政府碼頭的香港鐵路通風大樓，以及連接日後中區海旁範圍的高架行人走廊。

中環街市

- 7.7.2 中環街市用地以德輔道中、域多利皇后街、皇后大道中及租庇利街為界線，涵蓋約 0.4 公頃土地。中環街

市大樓為擬議三級歷史建築，建於一九三九年，是當時包浩斯建築和實用功能主義建築的典範，其特色是外牆採用流線型的現代風格和橫向線型設計。外牆連同大樓的一些建築特色，如主樓梯、庭院及內部行人天橋，以及一些具代表性的街市攤檔，應予以保存。須保存的建築特色會列明在古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內。中環街市用地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶。此地帶的規劃意向是保存中環街市大樓的外牆和上述特色，以及把大樓活化為「中環綠洲」，作商業、文化及／或社區用途，並提供消閒地方和公眾休憩用地，供中區的上班族、市民和遊客享用。用地內須提供最小 1 000 平方米的公眾休憩用地，主要屬天台花園形式。

7.7.3 為符合現今法定條例和其他政府規定，現有建築物是准許進行若干加建、改動及／或修改工程包括結構加固工程。當局為作出妥善的規劃管制而採用了下列發展管制機制：

(i) 在此「其他指定用途」地帶內的現有建築物不得重建。任何新發展均須根據條例第 16 條向城規會取得許可。此外，任何在建築物外牆和其建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，亦必須取得規劃許可；

(ii) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過四層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及

(iii) 城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

7.7.4 就規劃申請，申請人須參考古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內載列的保育原則。

美利大廈

7.7.5 美利大廈的建築風格及外牆設計特色具建築優點，包括防止過多直射日光的窗戶，以及由平台樓層伸延至閣樓樓層的高拱門。現時連接紅棉路的高架連接路，也是美利大廈重要的設計特色之一。「其他指定用

途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶的規劃意向是保存現有美利大廈的建築物外牆及用作酒店用途，並提供公眾休憩用地供市民和遊客享用。在此地帶的西南部將提供一塊不小於 370 平方米的公眾休憩用地。所有附屬於或與酒店用途直接有關的用途，例如附屬商店和服務行業、餐飲設施，以及會議展覽設施，均屬經常准許的用途。

7.7.6 下列規劃管制適用於此地帶：

- (i) 在此「其他指定用途」地帶內的現有建築物不得重建。除了內部間隔、天台、平台層及／或建築物於平台層以下的部分的加建、改動及／或修改外，任何新發展或現有建築物（包括建築物外牆和連接紅棉路的高架連接路）的拆卸必須根據條例第 16 條向城規會申請許可。天台和平台層上作任何加建部分的總樓面面積，分別不得超過 880 和 400 平方米。在計算天台和平台層加建部分的最大總樓面面積時，有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物可免計算在內；
- (ii) 此地帶內的建築物須符合該圖所定的最高建築物高度限制，以管制日後發展所造成的視覺影響。現有美利大廈佔用的範圍，該處的最高建築物高度為主水平基準上 115 米，這個高度限制容許在現有天台上加建新構築物，加建部分須從建築物外牆退入至少 5 米，其高度不得超過 5 米。現有的平台層可進行改動及／或修改，但現時的覆蓋範圍和整體高度須維持在主水平基準上 23 米或以下。平台上新加建部分應局限於用地東南部，該處的最高建築物高度為主水平基準上 26 米。在計算最高建築物高度時，有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物可免計算在內；以及
- (iii) 為了提供彈性讓發展項目能採用創新的設計，城規會在接獲申請後可考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

7.7.7 天台或平台層上任何新構築物所採用的建築風格，必須與美利大廈一致而不應損及其現有建築特色。所有現有樹木，包括根部生長在地庫層的古樹名木，應盡量予以保留，並應鼓勵在用地和平台層的圍牆上進行

綠化。

7.7.8 沿用地東北面界線連接美利大廈與花旗銀行廣場的現有通道，現在圖上顯示為「道路」，將繼續開放給市民使用，以及為由中區消防局開出的消防車提供緊急車輛通道。該通道也可為日後的酒店提供避車處和上落客貨設施，供旅遊巴和貨車使用。

7.7.9 用地現有的行人通道應繼續開放給市民使用，其中包括：

(i) 通往花旗銀行廣場的高架行人走廊；

(ii) 通往香港公園的隧道；

(iii) 通往中區政府合署(東座)的隧道；以及

(iv) 通往聖約翰大廈(纜車終站)的地面過路處。

其他

7.7.10 中區政府碼頭和中環二、三號碼頭在該圖上劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。當局須利用此難得的機會，為所有渡輪碼頭構築物(除西緣的政府碼頭除外)的上蓋進行設計，使發展成公眾休憩用地。二號和三號碼頭的上蓋已闢設花園。

7.7.11 政府碼頭南面一塊鄰近海堤西緣的土地已指定作「香港鐵路通風大樓」。

7.7.12 有兩條高架行人走廊已劃作「其他指定用途」註明「高架行人走廊」，其中一條橫跨夏慤道，讓行人可由海富中心直達規劃區第24區添馬艦用地上擬建的政府總部及立法會大樓。另一條是將來可供行人橫過干諾道中的通道，其兩端分別是規劃區第24區的大會堂現址，以及在其南面的一塊商業用地。這些走廊的詳細路線及設計，須待進一步研究方可確定。

7.7.13 正義道軍營用地已劃作「其他指定用途」註明「軍人宿舍」，主要預留作軍事和附屬宿舍用途。

7.7.14 港澳碼頭劃為「其他指定用途」註明「碼頭／直升機升降坪」地帶，主要預留作碼頭和直升機升降坪用途。

7.7.15 現有金鐘廊的西部劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊及零售用途」地帶，其規劃意向主要是提供附有零售設施的高架行人走廊，在金鐘及中環之間提供行人連接，作為區內整體行人流通網絡的一部分。該用地的天台花園須加以改善，以供公眾享用。

7.8 綠化地帶：總面積 1.26 公頃

此地帶涵蓋該區東南邊緣軍人宿舍後面的草木茂生山坡。礙於地理環境所限，該處不宜作任何發展。此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

8. 交通

8.1 道路：總面積 36.46 公頃

8.1.1 現時經該區的主要東西行道路計有夏慤道／干諾道；地區幹路則有金鐘道／皇后大道中及德輔道。紅棉路及花園道是連接該區與半山區的主要南北道路，而雪廠街及雲咸街則是主要供區內南北交通往來的通道。

8.1.2 該區發展迅速，加上駛經該區的車輛數量日增，致使繁忙時間出現交通擠塞。為舒緩擠塞情況，當局已進行「干諾道改善計劃」，包括興建夏慤道天橋、畢打街隧道及林士街天橋，但這個已改善的運輸網容量也接近飽和。

8.1.3 為應付該區北部日後的交通流量增長，當局將鋪築一條長 3.7 公里的海旁幹路隧道（即中環灣仔繞道），貫通整個中環至灣仔填海區。中環灣仔繞道及東區走廊連接路起自中環一處公路交匯處，一直伸延至北角的另一交匯處，把林士街天橋延長部分與東區走廊連接起來。該條隧道的西面入口將設於機場鐵路香港站北面。

8.2 香港鐵路及機場鐵路

8.2.1 中區現有的鐵路服務包括香港鐵路港島線和荃灣線，以及由香港鐵路有限公司營辦的機場鐵路。日後的南港島線及沙田至中環線，亦會服務該區。上述香港鐵路路線和三個車站，即金鐘站、中環站及機場鐵路香港站的位置已在該圖上顯示。長遠來說，機場鐵路將向東伸延，穿越中環填海計劃第 II 期和第 III 期範

圍，然後與將來的北港島綫匯合。當局已因應區內的交通需要／增長情況，檢討機場鐵路的擴展計劃。

8.2.2 機場鐵路機場快線的終站設於機場鐵路香港站內，該車站內設有市內預辦登機手續服務。

8.3 渡輪服務

海旁設有多座渡輪碼頭，為離島提供服務。港澳碼頭則繼續充當來往香港與澳門的渡輪碼頭。

8.4 巴士服務

交易廣場、機場鐵路香港站及金鐘廊地區現時分別設有公共車輛總站。

8.5 電車服務

現時沿德輔道中及金鐘道有電車行走，為該區及其他地區提供廉宜的公共交通服務。

8.6 行人通道

8.6.1 四通八達的高架行人天橋系統已成為中區的特色。這系統把中環的商業地方連接起來，貫聯各類土地用途活動，包括商業樓宇、休憩用地、渡輪碼頭、巴士總站及香港鐵路車站，為行人提供安全方便的通道網。「半山自動扶梯」進一步加強了中區與半山區的行人通道聯系。

8.6.2 上述高架行人道路網將擴展至海旁範圍，並以多條大型南北行人走廊(部分行人走廊會設有零售商店)，連接現有地區與渡輪碼頭及海旁範圍。

8.6.3 此外，擬議海濱長廊會沿海旁穿越整個中環至灣仔填海區，為行人提供一條新的通路。

8.7 有關設施

道路及鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物的位置，均會在涵蓋中區的發展大綱圖上顯示。由於這些設施的設計會對重要的填海區構成顯著的景觀影響，若這些設施並非根據《鐵路條例》或《道路(工程、使用及補償)條例》而在憲報上公布的附屬設施，便會被列為第二欄用途，須先取得城規會的規劃

許可才可進行。

9. 公用設施

該區的供水、電力、煤氣、電話服務及排水設施一應俱全。

10. 文化遺產

該區有若干歷史建築物／構築物，應盡一切努力予以保存。任何發展計劃、重建計劃或改劃地帶建議如可能影響該等建築物／構築物，應事先徵詢古物古蹟辦事處的意見。該區的法定古蹟及經評定等級的歷史建築物／構築物詳列下表：

歷史建築物及構築物	類別	地點
舊最高法院外部	法定古蹟	中環皇后像廣場
舊三軍司令官邸	法定古蹟	紅棉路
前法國外方傳道會大樓	法定古蹟	炮台里 1 號
梅夫人婦女會主樓外部	法定古蹟	花園道 35 號
香港禮賓府	法定古蹟	上亞厘畢道
聖約翰座堂	法定古蹟	花園道 4-8 號
聖約瑟書院北座及西座	法定古蹟	堅尼地道 7 號
都爹利街石階及煤氣路燈	法定古蹟	都爹利街
和平紀念碑	法定古蹟	遮打道皇后像廣場
會督府	一級	下亞厘畢道 1 號
舊牛奶公司倉庫	一級	下亞厘畢道 2 號
舊域多利軍營， 羅年信大樓	一級	紅棉路香港公園內
舊域多利軍營卡素樓	一級	堅尼地道 7A 號
舊域多利軍營偉華樓	一級	紅棉路香港公園內
聖保羅堂	一級	己連拿利道 76 號
砵甸乍街	一級	砵甸乍街
中國銀行大廈	一級	德輔道中 2A 號
馬田氏樓	一級	上亞厘畢道 1 號
前中區政府合署用地中 座、東座及西座	一級	中環

<u>歷史建築物及構築物</u>	<u>類別</u>	<u>地點</u>
舊聖公會基恩小學(別稱廣傑樓)	二級	己連拿利道
畢打行	擬議一級	畢打街 12 號
舊域多利軍營 GG 座	二級	正義道
中環街市	擬議三級	德輔道中 80 號

11. 規劃的實施

- 11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質更改及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 11.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會的意見。
- 11.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及發展藍圖以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。