



反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物

關注政府新標準評估歷史建築物

背景

區議會在去年曾討論中環街市的發展，並且通過動議：「強烈要求政府保留部份中環街市的建築物，以保存三十年代風格的香港建築及市民的集體回憶。」。

在地政署的勾地名單中，中環街市地皮預計最早在 2006 年 9 月可供申請。但政府遲遲未有回應過去區議會對中環街市發展的意見。

最近有報導表示「政府致力替一些「次等」級別的歷史建築物，尋覓保留空間，早前已邀請專家草擬一套古蹟評分機制，以便替全港逾一千幢歷史建築物逐一評分，判定其保留價值。對於一些難以被列作法定古蹟的歷史建築物如中環街市，或可透過新評分機制，作為考慮應否局部保留的基礎」。

問題

1. 請古物古蹟辦事處說明最近三個月是否有古物諮詢委員會的成員及古物古蹟辦事處的職員再次視察中環街市建築物？請問視察的原因為何？
2. 請問古物古蹟辦事處說明政府有甚麼計劃重新評估及檢視現時評估古蹟的機制？
3. 請問古物古蹟辦事處對中環街市建築物的最新的評估如何？
4. 請問規劃署有關中環街市的規劃大綱是否已經落實？請提供資料及是否已諮詢中西區區議會？
5. 請問規劃署、古物古蹟辦事處、屋宇署、地政署、建築署有甚麼計劃如何保留中環街市原址的建築物？
6. 請問環保署、地政署、屋宇署、建築署、規劃署有甚麼方法如何處理中環街市未來新的建築物嚴重影響中區一帶的空氣流動問題？
7. 請問地政署、屋宇署及規劃署現時可容許中環街市未來發展的高度為多少？請問有甚麼計劃將其高度降低？

文件提交人

阮品強 甘乃威 何俊麒 楊浩然 鄭麗琼

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

環境保護署的回覆:

就討論文件中問題〔6〕所提出，關於如何處理未來中環街市原址興建高廈可能會影響中區一帶空氣流動等問題，並不在本署的職能範圍內。

(二〇〇六年五月十一日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年七月

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

地政總署的回覆:

問題五

古舊建築物之保留屬古物古蹟辦事處之管核範疇，我相信古物古蹟辦事處會就中環街市原址建築物之保留建議向你提供資料。

問題六

我相信規劃署會就這方面向你提供所需資料。

問題七

未來中環街市地皮之發展高度，擬為不超過主水平基準 160 米。

(二〇〇六年五月十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年七月

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

建築署的回覆:

二零零六年五月二日來函收悉。有關來函夾附文件中的第 5 及第 6 條問題，本署是負責興建及維修政府建築物的。若中環街市的發展計劃被確立為公共工程項目，本署定必聯同其他有關部門，如規劃署、古物古蹟辦事處、地政署、屋宇署、環保署等，商討合適的發展／保留計劃，研究如何盡量避免該工程對鄰近一帶環境的影響。

(二〇〇六年五月十六日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年七月

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

屋宇署的回覆:

謝謝貴會五月二日的來信。現就隨函附來的討論文件向本署提出的議題依次回覆如下:-

- 問題 5. 本署在審批私人樓宇重建的申請時，會根據《建築物條例》所賦與的權力作出決定。除非有關樓宇已依據《古物及古蹟條例》列為法定或暫定古蹟，否則本署無權否決拆卸現有樓宇的申請。
- 問題 6. 建築物(規劃) 規例對用作居住或辦公室用途或廚房的房間，規定須有天然照明及通風，在目前的條例中，並沒有規定要求擬建的樓宇需要提交有關樓宇對區內空氣流通所作出的評估。
- 問題 7. 建築物(規劃) 規例主要是根據地盤的分類規定建築物的地積比率和上蓋面積百分率，並無高度限制。

(二〇〇六年五月十七日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年七月

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

規劃署的回覆:

問題(4)

中環街市在中環分區計劃大綱圖(編號 S/H4/12)上,是劃為「其他指定用途」註明「巴士總站,休憩用地及商業用途」地帶。由於該地點並非劃為「綜合發展區」,一般是不會就其發展規模訂立規劃大綱。在中環分區計劃大綱圖的註釋上,並沒有就這個用途地帶訂明發展限制。因此,中環街市地盤的發展上限,需跟據《建築物條例》所訂明的限制。

本署明白議員對中環街市發展的關注。早在 2005 年 3 月 24 日中西區區議會的會議上,議員提交討論文件「關注前中環街市,前荷李活道警察宿舍及醫院道地皮中的社區設施及發展高度」,並通過動議要求政府限制中環街市發展高度,以保護附近居民的景觀及太平山的山脊線。就着議員的動議,本署在 2005 年 5 月 7 日去信區議會秘書,解釋中環街市發展高度限制建議,為主水平基準以上 160 米 (160mPD)。隨後更出席了 5 月 19 日的會議及 7 月 18 日的非正式會議,與議員詳細討論了中環街市的發展限制,包括地積比率及高度限制等事宜。就議員在會議中要求減低中環街市的地積比率事宜,本署也於 7 月 20 日去信區議會秘書,解釋有關的地積比率限制訂為 15 倍是合適的限制。

問題(5)

有關中環街市原址的建築物的歷史及保存價值,會由古物古蹟辦事處提供資料。

問題(6)

香港人煙稠密,城市的通風情況並不理想。有鑑於此,規劃署展開了「空氣流通評估方法可行性研究」,並在 2005 年 11 月發表了研究的報告。報告建議了一系列的城市設計指引,以改善城市的空氣流通情況。中環街市的發展,亦可參照有關的指引,以使建築物的設計更有利市區的通風情況。

問題(7)

爲了確保未來發展不會對附近的景觀造成負面的影響，以及保護太平山山脊線與從山頂眺望維多利亞的景觀，我們建議爲中環街市發展制定高度限制，爲主水平基準以上 160 米 (160mPD)。 160 米的高度，是參照「城市設計準則」和附近建築物的高度定出。

(二〇〇六年五月十七日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年七月

反對中環街市興建高廈影響空氣流動
爭取在發展中環街市時保留原址建築物
關注政府新標準評估歷史建築物

古物古蹟辦事處的回覆：

有關標題的區議會文件中提及的問題 1、2、3 及 5，現綜合回覆如下：

古物諮詢委員會最近曾討論前中環街市的文物價值及保存方法，並進行了實地視察。早於一九九〇年，委員會已按中環街市的文物價值，將其評定為三級歷史建築。一九九四年，街市的頂層被改建為中區行人電梯購物廊，更進一步損壞其文物價值。委員會在近期的會議上，再次檢討過往曾對中環街市的文物價值的評估，並同意街市並不符合宣佈為古蹟的資格，而現時的三級歷史建築評級應予維持。

三級歷史建築指具若干價值，但還未足以獲考慮列為古蹟的建築。委員會建議採用“記錄和解說以作保存”的保護方案。委員會建議政府：

- (a) 須為前中環街市作詳細的照相和測繪記錄；
- (b) 須選擇性地搶救該址具有歷史和建築價值的物品，例如標誌牌、門窗，以及可作為典型例子的街市檔攤等，選取在該址的新發展項目內展示；
- (c) 在該址的新發展項目內展示文物資料，以解說中環街市的歷史。

(二〇〇六年七月十一日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年七月