

有關香港中港道信德中心毗鄰地段事宜

背景

最近，政府將香港中港道信德中心毗鄰地段(I.L.8998)作為商業/商貿用地納入政府勾地表，最快可於 2009 年 3 月出售。由於現時有關地段為巴士總站，左側正進行海傍警署擴建工程，右側為信德中心，該地段一旦出售興建商廈，對上環區環境及交通均會造成嚴重的影響，等同將上環區唯一的通風窗口關閉，以一排屏風樓將上環封鎖，形成更嚴重的熱島效應，故希望政府將有關地段發展諮詢中西區區議會。

問題

1. 請問政府有關部門，有否考慮一旦信德中心毗鄰地段(I.L.8998)建成商業大廈後，將會與信德中心連成屏風樓，影響上環區的空氣質素，及造成更嚴重的熱島效應？
2. 請問政府有關部門，將來信德中心毗鄰地段(I.L.8998)作為商業/商貿用地對區內環境及交通有何影響，請提交詳細的數據？
3. 請政府部門提交上述地盤的面積、可發展高度及可發展樓面面積等資料。
4. 請問政府為何將有關土地撥入勾地表前，不事先諮詢中西區區議會？
5. 請問政府有關部門，在未確保該土地出售後建成的商業大廈不會與海傍警署及信德中心連成屏風樓之前，可否暫停勾出上述地段供拍賣？

動議

強烈反對香港中港道信德中心毗鄰地段(I.L.8998)納入政府勾地表。

文件提交人：盧懿行議員 陳特楚議員 葉國謙議員 陳學鋒議員

日期：2008 年 11 月 3 日

有關香港中港道信德中心毗鄰地段事宜

發展局的綜合回覆：

問(一)：請問政府有關部門，有否考慮一旦信德中心毗鄰地段(I. L. 8998)建成商業大廈後，將會與信德中心連成屏風樓，影響上環區的空氣質素，及造成更嚴重的熱島效應？

及 問(三)：請政府部門提交上述地盤的面積、可發展高度及可發展樓面面積等資料。

答：位於中港道的有關用地在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》上劃作「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」。其規劃意向是作商業發展，並設公共車輛總站及公眾停車設施，以重置現有巴士總站及配合上環、中環及金鐘一帶的公眾泊車需求。

有關用地面積約 6,100 平方米，在分區計劃大綱圖上並沒有地積比率的限制，而建築物高度則限制在主水平基準上 130 米。因應市民普遍就降低海旁用地建築密度及高度的訴求，政府已就該用地進行檢討，並準備把地積比率限制至 12 倍(總樓面面積約為 73,200 平方米)而高度則減至主水平基準上 100 米。為避免「屏風效應」，將來的發展在平台以上的建築物須與其東面的信德中心保持相當的距離。為了確保發展不會在空氣流通方面造成任何不良的影響，規劃署已委託顧問公司就該用地進行空氣流通評估。待完成後，空氣流通評估報告的建議會適當地納入賣地條款內。

問(二)：請問政府有關部門，將來信德中心毗鄰地段(I. L. 8998)作為商業/商貿用地對區內環境及交通有何影響，請提交詳細的數據？

答：城市規劃委員會在2000年把該用地劃作「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」時，已考慮了相關政府部門的意見。環境保護署及運輸署均沒有反對該用途地帶的修訂。

根據現時交通情況，整體而言，信德中心附近的主要道路(如干諾道中)及計劃中的道路基建設施是有足夠容量處理該座物業發展所帶來的交通流量。

儘管如此，由於發展該座商業/商貿大廈時，其設計包括汽車出入口會影響車流的分配，故需要附近路口作出適當的安排來配合。政府會通過賣地條款要求日後的發展商須在詳細設計階段，就其最終設計方案對附近一帶道路的影響進行評估及提交報告，以確認所需的交通改善措施。

問(四)：請問政府為何將有關土地撥入勾地表前，不事先諮詢中西區區議會？

及問(五)：請問政府有關部門，在未確保該土地出售後建成的商業大廈不會與海傍警署及信德中心連成屏風樓之前，可否暫停勾出上述地段供拍賣？

答：城市規劃委員會在2000年把該用地劃作“「其他指定用途」”時，已根據城市規劃條例及相關程序諮詢公眾的意見。在圖則修訂刊憲之前，規劃署於2000年10月31日諮詢中西區區議會就包括該用地的改劃用途建議，區議會並沒有反對有關建議。按現時分區計劃大綱圖所載的用途地帶及規劃意向透過「勾地表」方式來出售這用地是適當的做法。

如問題(1)及(3)的回應所述，為了確保未來發展不會在空氣流通方面造成任何不良的影響，規劃署正就該用地進行空氣流通評估。顧問公司在評估後所作的建議，會適當地納入該用地的賣地條款內。

(二〇〇八年十二月十八日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇九年一月