

**關注上環士丹頓街／永利街(H19)重建項目之最新進展**

日前市區重建局（下稱“市建局”）聯同發展局宣佈了士丹頓街重建項目(共有三個工地，包括永利街、城隍街及士丹頓街)的最新發展計劃，據悉新方案將採取「強化保育元素」模式，大幅削減原有的發展密度，建築地積比率由上限八倍減至四點五倍，減幅達百分之四十五。住宅供應單位數目，則由二百一十六個縮減至一百三十個。此舉不但順應民意，減低附近樓宇造成的屏風樓效應，加快重建工程項目，亦能創造就業對現時疲弱的經濟環境起舒緩作用。

在決定優化士丹頓街項目設計時，市建局為配合活化前荷里活道警察宿舍的工程，只會在士丹頓街興建二十八層高的大廈，同時承諾保留必列啫士街街市但刪去其上蓋擬建的一幢二十四層高的住宅大廈，改為在天台上進行綠化，讓前警察宿舍用地、士丹頓街及永利街三者之間在視覺上能夠互相協調。

文件提交人對政府能主動回應市民訴求，調低士丹頓街發展密度及蝕本重建的做法表示贊同，但社會上仍有聲音是擔心拆卸唐樓將破壞區內的建築特色及環境，亦關注重建後會否加重區內交通負荷等問題。

中西區區議會一直關注區內舊區重建的發展，就市建局的 H 19 重建內容亦進行多次的討論。本區議會現邀請市建局及有關部門一同出席是次區議會會議，向各議員詳細介紹有關方案，解答提問並且聽取各與會者的意見。

**問題**

1. 請詳細介紹上述新方案所採取「強化保育元素」的特色，以及如何能達至保育本區舊建築物的目標？
2. 在拆卸與重建過程中，市建局如何保留永利臺原有風貌的同時，亦能活化配合當中整體的發展？政府將如何處置現時位處在永利街後一幅具百年歷史的維多利亞式石砌擋土牆？
3. 請詳細介紹必列啫士街街市未來的土地規劃用途，以及市建局如何能連貫鄰近一帶的公共休憩空間，提升當中的可達性以供市民享用？
4. 請詳細介紹城皇街側的新建築有何特色，如何凸顯這條樓梯街的舊有風貌？

文件提交人： 李志恒、陳學鋒、陳特楚、陳捷貴、陳財喜、張翼雄、  
葉國謙、盧懿行、鍾蔭祥、文志華、李應生、葉永成

日期：2008 年 11 月 28 日

關注上環士丹頓街／永利街(H19)重建項目之最新進展

市區重建局提供的資料文件：

市區重建局士丹頓街／永利街(H19)發展計劃  
修訂發展建議

背景

1. 爲了配合政府最近發表的前荷李活道警察宿舍活化計劃，市區重建局（以下簡稱「市建局」）決定優化士丹頓街／永利街發展計劃（以下簡稱「H19 項目」），以能進一步彰顯區內的歷史以及巷里氛圍。

回應現行政策及區議會的訴求

2. 行政長官在 2008/09《施政報告》中，建議活化前中央書院遺址，即前荷李活道已婚警察宿舍用地，從勾地表中剔除，作教育及發展創意工業的用途。市建局是次的優化方案旨在與前警察宿舍用地在視覺上互相呼應，並且配合政府於荷李活道一帶採取點、線、面全面的小區保育工作方針。
3. 過往一年，市建局透過了不同的渠道，諮詢區議會以及社區對 H19 項目的意見。事實上，當初擬備項目的設計時，局方已考慮多個可行方案，並以項目的歷史／文化背景以及地區特色等爲設計的主要考慮因素。2008 年 3 月呈交城市規劃委員會（以下簡稱「城規會」）的總綱發展藍圖中已保留發展計劃內所有的里巷、並建議保育必列者士街街市大樓以及永利街和士丹頓街的五幢戰後唐樓，從而彰顯這些歷史背景以及地區特色。
4. 此外，區議會曾對項目的交通安排及休憩用地方面表達關注。是次因回應政府的施政報告而提出的優化設計方案貫徹了平衡發展、公共空間及保育三方面的大原則，同時可爲社區帶來更多的裨益。

## 「強化保育元素」發展模式

5. 項目的發展重點將由重建兼顧保育，變為「強化保育元素」。優化建議包括：

### 協同效應

地盤 A:

6. 為了令前警察、士丹頓街與城皇街交界及永利街三者之間在視覺上互相呼應協調，必列者士街街市大樓上蓋將不會興建高樓。永利街 1 - 3 號將闢作「城市視窗」，令公眾可從城皇街直達該處以欣賞維多利亞式石砌擋土牆。另外，永利街 4 - 9 號的新建築將參照現存唐樓的形式、高度及比例進行設計，配合永利街三幢擬保留的唐樓，進一步彰顯「臺」的氛圍。

### 凸顯地區歷史元素

地盤 A:

7. 永利街後面有一幅具百年歷史的維多利亞式石砌擋土牆。為了使公眾可以欣賞這幅特色石牆，項目包括拆卸永利街部分狀況欠佳的唐樓，以便在永利街及城皇街的交界處騰出地方闢設小型廣場，而永利街的新建築的地下部分亦將後移，令公眾可以更舒適地從廣場步行至石牆，細意欣賞這幅別具特色的石牆。

### 尊重百年街道氛圍

地盤 B:

8. 沿城皇街的新建築會以「拾級而上」的模式設計，以彰顯城皇街百年街道的肌理，保留「樓梯街」的特色。此外，透過這高度適中「拾級而上」的建築設計，為社區提供一個難得的視覺空間。

## 修訂發展建議

9. 市建局亦委託了建築顧問優化項目的詳細設計，以配合政府活化前荷李活道警察宿舍用地的政策，詳情如下：

### 降低項目的地積比率

10. 基於前警察宿舍用地和 H19 項目的協同效應，必列者士街街市大樓上蓋將不會興建高樓，而永利街重建的部分亦只會作矮樓發展。因此，項目的總體地積比率會由規劃大綱中容許的最高 8 倍，大幅降低為不多於 4.5 倍。優化設計方案中建議的發展模式已直接回應了社區對項目的關注。

### 保留社區特色及優化區內環境

11. 為了凸顯永利街後面一幅別具特色的石牆，永利街及城皇街交界處將興建一個小型廣場，配以街市大樓上蓋闢設綠化休憩空間的原有概念，整合了區內的休憩空間。此外，地盤 A 將不會興建任何高樓，這有助確保鄰近樓宇擋土牆安全性以及優化區內的景觀。

### 原先規劃及保育的概念維持不變

12. 原先擬保留士丹頓街 88-90 號和永利街 10-12 號唐樓、街市大樓及街道肌理的計劃不變。經過保育及修葺後，這五幢唐樓可以讓公眾親身感受活化社區帶來的成果。另外，項目內仍然不會設置任何私家車泊車位，加以項目發展規模大幅降低，相信不會對區內交通負荷構成負面影響。

### 重置現存必列者士街垃圾收集站的建議

13. 為了配合政府在荷李活道一帶採取的全面小區保育方針，H19 項目內將不會預留空間重置垃圾收集站。另外，結志街現存的標準垃圾站有可供擴建的空間，且鄰近士丹頓街和必列者士街，有助整合區內公共設施以及提升設施運作效率。

## 總結

14. 市建局現於呈交修訂方案予城規會前，先諮詢區議會對上述建議的意見。此外，局方會與中西區區議會以及各持份者保持緊密的聯繫，共襄彰顯地區特色的建議。

附件：

一．優化設計建議示意圖(共三款)

(二〇〇八年十二月十六日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇九年一月

# 配合政府保育及活化前已婚警察宿舍 的意向

街市頂部的空間令  
前已婚警察宿舍與  
H19項目在視覺、  
氛圍以及活化層面  
上能相互配合並連  
繫起來



前已婚警察宿舍、街市和永利街矮樓發展相互配合

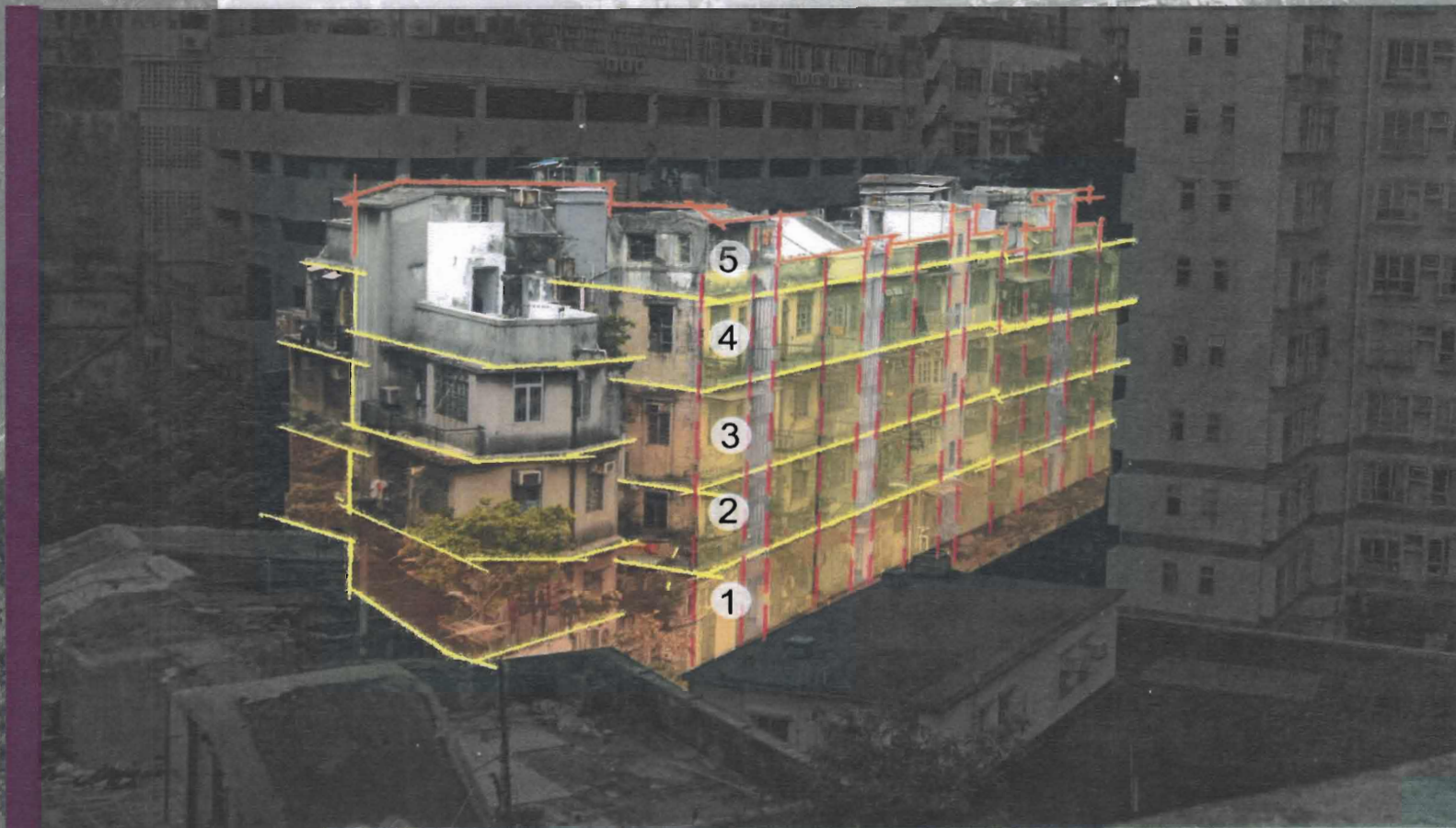
士丹頓街/永利街 (H19) 發展計劃

# 臺階氛圍

重塑舊建築  
群的高度、  
比例以及  
建築風格



永利街現時的建築群



士丹頓街/永利街(H19)發展計劃

# 尊重維多利亞式石牆及臺階氛圍

## 永利街/城皇街交界的小型廣場



士丹頓街/永利街 (H19) 發展計劃