

**《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》
的擬議修訂項目**

1. 目的

本文件旨在就《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》的擬議修訂項目(附件一)，徵詢議員的意見。

2. 背景

城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會於二零一零年六月二十五日會議中同意《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》的擬議修訂項目，並將於二零一零年七月十六日，根據《城市規劃條例》第5條展示《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》，為期兩個月。該圖則將會收納的修訂載於修訂項目附表(附件二)。在展示期間，該圖則將存放在城規會秘書處、北角政府合署和沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處，中西區區議會以及灣仔區議會，以供公眾查閱。任何人士均可在二零一零年九月十六日或之前，就修訂項目向城規會秘書提交書面申述。

3. 修訂項目

- 3.1 城規會同意的修訂項目主要包括把中環街市舊址改劃為「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；把美利大廈用地改劃為「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；把金鐘太古廣場、長江集團中心及國際金

融中心等用地分別改劃為「商業」、「商業(1)」及「商業(2)」地帶以反映已落成項目。另外，城規會亦同意該圖則的《註釋》依據法定圖則註釋總表修訂本為基礎作出有關修訂。

改劃中環街市舊址

A 項 把中環街市舊址由「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業用途」改劃為「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

3.2 中環街市用地以皇后大道中、域多利皇后街、德輔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。

3.3 因此該址將改劃為「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，並提供消閑地方和公眾休憩用地，供中區的上班族、市民和遊客享用。

3.4 在此地帶內的現有建築物不得重建。同時，任何新發展均須向城規會取得許可。為符合現今樓宇及消防安全方面的規定，預計現有建築物須進行若干加建、改動及／或修改工程。但任何在建築物外牆

和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。

- 3.5 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。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，每宗申請會按個別情況考慮。
- 3.6 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。

改劃美利大廈用地及毗鄰通路

- B 項 把美利大廈用地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」改劃為「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
- C 項 把美利大廈毗鄰東北面的現有通道由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地
-

- 3.7 美利大廈建於一九六九年，其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。現時通往紅棉路的高架連接路，也是美利大廈重要的設計特色之一。隨著在添馬艦基地舊址興建的新政府總部大樓落成，美利大廈內的政府辦公室將於二零一一年底前遷出。基於該建築物的建築優點和位置，擬保留建築物並改裝作酒店用途。
- 3.8 因此該址將改劃為「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。此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。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。用地毗鄰東北面的現有通道將改劃為「道路」。美利大廈用地內現有的四條行人通道將繼續開放給市民使用。

- 3.9 在此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)的拆卸必須向城規會申請許可。
- 3.10 爲了提供一些發展彈性，天台和局限於用地東南部的平台上可作加建，但總樓面面積分別不得超過 880 和 400 平方米的構築物。
- 3.11 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。現有美利大廈佔用的範圍，該處的最高建築物高度爲主水平基準上 115 米，這個高度限制容許在現有天台上加建新構築物，但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。平台現時的覆蓋範圍和整體高度須維持，但可進行改建。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爲主水平基準上 26 米。天台或平台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。
- 3.12 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的圍牆上進行綠化。

- 3.13 城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度，每宗申請會按個別情況考慮。

把「商業／住宅」用地改劃為「商業」地帶

- D 項 把金鐘太古廣場發展用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶
-

- 3.14 這次修訂就「商業／住宅」用地作了全面檢討，將這一塊用地（約 3 公頃），由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶，以反映現有太古廣場發展完成後的情況，有助提供更清晰的規劃意向，更完善的基建規劃及土地管理。

為反映已完成的項目而作出的修訂

- E 項 把長江集團中心發展用地由「政府、機構或社區」及「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶
-

- 3.15 把這一塊用地由「政府、機構或社區」及「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶旨在反映長江集團中心發展完成後的情況。地帶上可發展的最大非住用總樓面面積限為 144 840 平方米，其中不多於 680 平方米用作零售、不小於 700 平方米及 25 000 平方米分別用作政府設施及公眾停車場並須提供最少 800 個公眾停車位。此外該用地內須提供和一塊不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。

F 項 把機場鐵路香港站上蓋國際金融中心綜合發展用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶

3.16 把這一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶旨在反映國際金融中心綜合發展完成後的情況。地帶上發展的最大總樓面面積限為 415 900 平方米，其內須提供一塊 13 000 平方米的公眾休憩用地。

4. 徵詢意見

請議員就擬議修訂項目發表意見。

附件

附件一 《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》的擬議修訂項目

附件二 擬議修訂項目附表及其相關《註釋》和《說明書》

規 劃 署

港 島 規 劃 處

二 零 一 零 年 七 月