

**《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》
所收納的修訂項目**

1. 目的

本文件旨在就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》所收納的修訂項目(附件一)，徵詢議員的意見。

2. 背景

二零一零年五月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)依據《城市規劃條例》第7條展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》，為期兩個月。該圖則所收納的修訂項目載於修訂項目附表(附件二)。在展示期間，該圖則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，以及中西區區議會，以供公眾查閱。任何人士均可在二零一零年七月七日或之前，就修訂項目向城規會秘書提交書面申述。

3. 修訂項目

- 3.1 這次修訂主要為「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制，將一些土地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶，訂定非建築用地和後移規定，以及改劃一些地帶以反映已落成的項目。

訂定建築物高度限制

A 項 為「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制

- 3.2 在這次修訂前，西營盤及上環分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」及「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶已訂有建築物高度限制。這次修訂的目的是在餘下的用途地帶內施加高度限制。
- 3.3 加入建築物高度限制是爲了符合公眾對改善生活環境的期望，對區內發展／重建計劃的建築物高度作出更明確的規劃管制，保存從西九龍填海區公眾瞭望點眺望山頂山脊線的景觀、以及從山頂瞭望的海港景觀。在訂定這些限制時，城規會考慮了現有建築物的高度概況、地形、地區特色、地盤的發展潛力、主要的土地用途、空氣流通以及與附近地區的協調性，包括半山區西部分區計劃大綱圖的建築物高度限制。制定的限制，採納了梯級式建築物高度輪廓概念，建築物高度漸次由海旁向內陸一帶逐漸上升。

海旁及上環商業中心區

- 3.4 在訂定上環商業中心區的建築物高度限制時，考慮的因素包括：對優質辦公室及商業空間的需求、該區位於鄰近商業中心區和海旁的位置、保存從西九龍填海區的公眾瞭望點眺望山頂山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋、以及從山頂瞭望的海港景觀。介乎租庇利街，皇后大道中／西、正街及干諾道中的範圍，高度限制訂爲主水平基準上 120 米。

西營盤及上環住宅區

- 3.5 在訂定西營盤及上環住宅區的建築物高度級別時，考慮的因素包括，現有建築物的高度概況、地形、地區特色、以及主要的土地用途等。制定的高度限制，從海旁依地勢向山方向由主水平基準上 100 米逐漸增加至 160 米。爲了鼓勵或容許面積較細的土地合併作綜

合發展，以及設置泊車和上落客貨設施，「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」地帶內皆實施兩級高度限制級別，佔地 400 平方米或以上的用地，最高建築物高度分別可達至主水平基準上 120、130 及 140 米。

蘇豪和緊連地區

- 3.6 基於蘇豪和緊連地區的特色，以及該處現有狹窄道路/行人路引起人車爭路的情況，該區的發展/重建和車輛交通須盡量減至最少。為了有效地控制這區的建築物高度，並考慮了該區的私人發展權，這區的建築物高度限制較為嚴緊，高度限制介乎主水平基準上 120 米至 150 米(約 85 米)。根據運輸署的建議，區內小於 900 平方米的用地，可豁免闢設泊車和上落客貨設施。不過，為配合該區對此類設施的需求，面積達 900 平方米或以上而兩旁至少有 30 米臨街面的用地如設有此類設施，可提交申請略為放寬高度限制，城規會會按個別情況考慮。

加入後移規定

- 3.7 為方便行人流通，以及容許在蘇豪和緊連地區一些地點進行路旁上落客貨活動，分區計劃大綱圖上「商業(4)」、「商業(5)」、「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」、「住宅(甲類)11」和「住宅(甲類)12」地帶均訂明後移規定，以便在重建時從面向威靈頓街、德己笠街、士丹頓街、卑利街、伊利近街、結志街、鴨巴甸街、九如坊和歌賦街的地段界線後移至少闊 0.5 米至兩米的範圍，以擴闊行人路至兩米到 2.75 米闊或路面至 5.5 米闊。
- 3.8 至於歌賦街及城皇街一塊現為聖公會基恩小學的用地，將由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，高度限制為 8 層及必須從面向城皇街的地段界線後移至少 0.5 米，以擴闊行人路 [S 項]。

前中區警署群

- 3.9 前中區警署群是法定古蹟，在圖則上已劃作「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶。有關用地分上下兩層平台，大部分地方的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米和 70 米，主要用以限制為現有建築物的高度，而上層平台範圍的任何新建築物的最高建築物高度為主水平基準上 80 米。而用地上現有兩個庭院則必須予以保存。

前荷李活道已婚警察宿舍

- 3.10 荷李活道已婚警察宿舍舊址前身為中央書院校址，在圖則上已劃作「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶。此地帶的最大總樓面面積在二零一零年二月修訂圖則時，已限為 20,000 平方米。新加入的高度限制為主水平基準上 75 米，大致反映現有建築物的高度，但同時容許一點彈性，以確保任何發展，包括現有建築物的任何加建、改動及／或修改，均與附近一帶互相協調。

其他「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶

- 3.11 一般而言，「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的高度限制，旨在反映現有發展的建築物高度。這些地帶內的發展，尤其是那些低矮建築物，可為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。

把「商業／住宅」用地改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶

- 3.12 這次修訂就「商業／住宅」用地作了全面檢討，將有關用地改劃為更合適的規劃地帶，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。

B1 至 B3 項

- 3.13 介乎干諾道中、干諾道西、正街、德輔道西、高陞街、皇后大道中、威靈頓街、荷李活道及雲咸街之間東北面的範圍是中環商業區的伸延部分，範圍內的建築物

主要作商業發展。將這範圍內的「商業／住宅」用地改劃為「商業」地帶，可提供更清晰的規劃意向。

C1 至 C8 項

- 3.14 介乎干諾道西、正街、德輔道西、高陞街、皇后街、皇后大道中、嘉咸街、荷李活道、奧卑利街、堅道、士丹頓街、太平山街、皇后大道西、高街、薄扶林道、保德街及山道之間的西北部及中部範圍，主要為住宅發展，而最低層則用作零售或商業用途。基於此範圍內的建築物用途與「住宅(甲類)」相似，把「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶或其支區，以提供更清晰的規劃意向。

加入非建築用地限制及劃設建築物間距

- 3.15 空氣流通評估建議沿主要的南北向通風廊劃設非建築用地和建築物間距，把平台或建築物後移，並擴闊建築物之間的距離，以改善該區的通風情況(圖一)。

D1 項

- 3.16 在興漢道與薄扶林道之間現有行人道所在的「住宅(甲類)8」地帶內，把一塊狹長土地指定為非建築用地，以保留現有南北向通風廊；及在興漢道側涵蓋聖保羅書院東隅範圍的「政府、機構或社區」地帶內，把一塊闊 2 米的狹長土地指定為非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的通風廊。

D2 至 D3 項

- 3.17 沿南北向主要街道，毗連東邊街側涵蓋菲臘牙科醫院及般咸道官立小學的「政府、機構或社區」地帶內，把兩塊闊 2 米的狹長土地指定為非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的通風廊。

D4 項

- 3.18 沿南北向主要街道，毗連普仁街側涵蓋東華醫院的「政府、機構或社區」地帶內，把一塊闊 2 米的狹長土地指定為非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的通風廊。

D5 項

- 3.19 把皇后大道中介乎中遠大廈與新紀元廣場之間的「商業(1)」地帶內一塊現時用作廣場的土地指定為非建築用地，保留作地面主要空間。

D6 和 D7 項

- 3.20 在皇后大道西涵蓋帝后華庭的「住宅(甲類)2」地帶內，把現有一幢樓高一層作零售用途的構築物，其上是園景休憩用地，訂定高度為主水平基準上 11 米；以及在皇后大道西涵蓋賴恩樓的「住宅(甲類)7」地帶內，現時為平台部分的建築物高度限為主水平基準上 21 米。這些限制旨在保留現有的建築物間距，以及把沿皇后街的現有南北向通風廊經現時的荷李活道公園連接普仁街。

D8 項

- 3.21 在皇后大道中 184 至 192 號恆隆大廈西隅和皇后大道中 194 至 196 號所在地劃設一塊狹長土地，以構成南北向的通風廊，改善進風情況，而建築物高度限制為主水平基準上 23 米，以保留由林士街貫通中遠大廈與新紀元廣場之間的廣場至安和里、美輪街和鴨巴甸街的現有南北向通風廊。

D9 項

- 3.22 在皇后大道中的「商業(2)」地帶內中環中心的平台(包括上蓋)高度將予保留，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 24 米，以保留平台層以上的建築物間距，從而保留南北向的通風廊和景觀開揚度。

為反映已完成的項目而作出的用途地帶修訂

E 至 Q 項

- 3.23 在「政府、機構或社區」用地上的住宅或商業大樓，主要是早前透過規劃申請而獲城規會批准的發展，包括：西源里的源輝閣、鴨巴甸街的東澤臺、高街的麗恩閣、堅道的翰庭軒、必列者士街的東盛臺、太平山街的順景雅庭、普仁街的世銀花苑、樂古道的麗雅苑、正街的裕豐花園、文咸東街的文華大廈以及結志街的永豐大廈。把這些已用作住宅或商業發展的用地改劃為「住宅(甲類)」地帶支區或「商業」地帶支區，以反映已完成的發展，並列明現有的樓面面積、以及須提供的休憩用地或政府、機構或社區設施。高度限制則與附近用地的高度限制一致。有關個別用地的詳細資料請參閱夾附的修訂項目附表(附件二)。

R 項

- 3.24 把豐物道一塊現為西區副食品批發市場一部分的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶，並訂定建築物高度限制為兩層，以反映現有用途。

4. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

附件

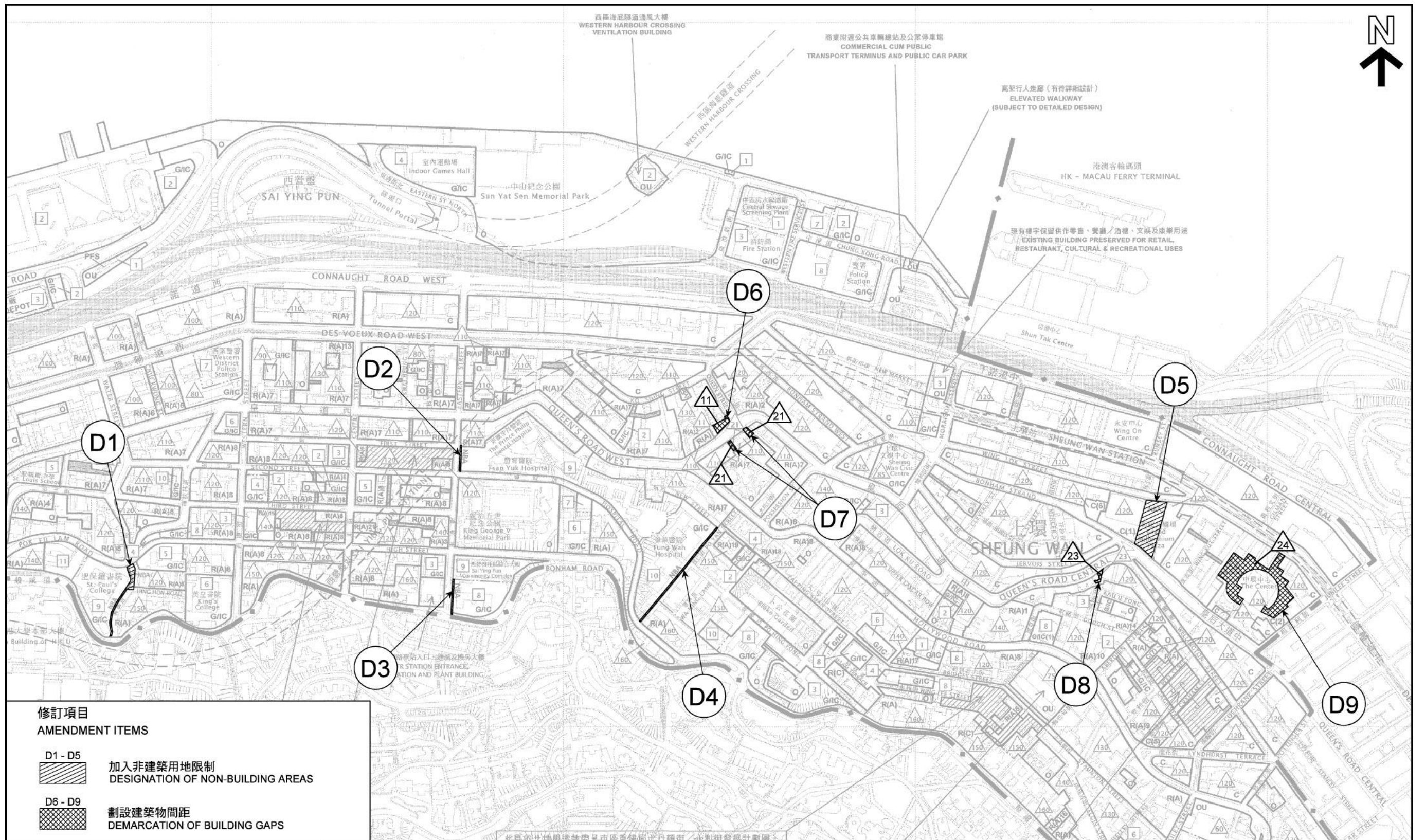
圖一： 加入非建築用地限制及劃設建築物間距

附件一： 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》

附件二： 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署港島規劃處

二零一零年六月



**修訂項目
AMENDMENT ITEMS**

- D1 - D5**
 加入非建築用地限制
 DESIGNATION OF NON-BUILDING AREAS

- D6 - D9**
 劃設建築物間距
 DEMARCATION OF BUILDING GAPS

本摘要圖於2010年5月28日擬備，
 所根據的資料為於2010年5月7日
 展示的分區計劃大綱圖編號 S/H3/24
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2010
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/H3/24 EXHIBITED ON 7.5.2010

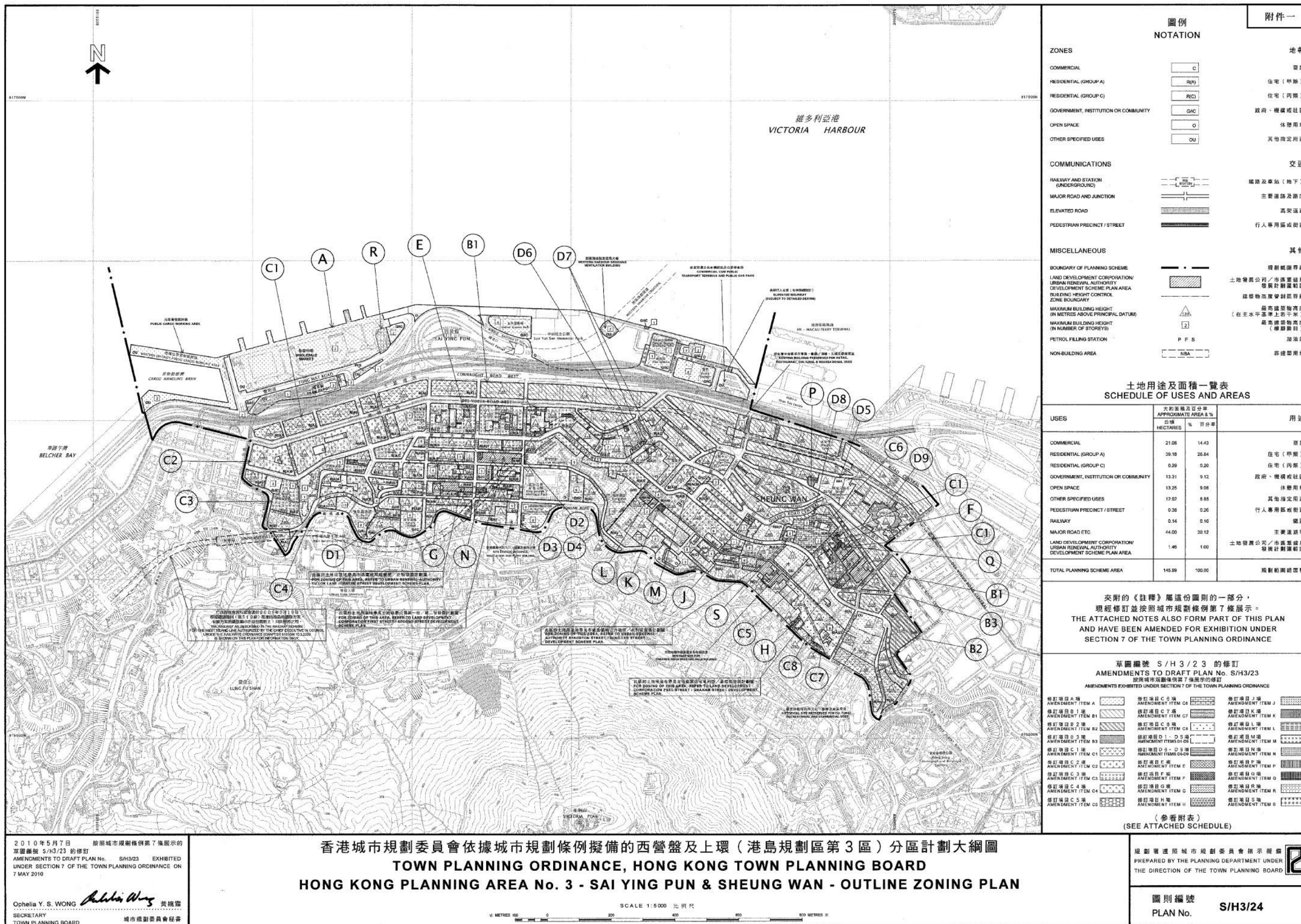
位置圖 LOCATION PLAN

加入非建築用地限制及劃設建築物間距
 DESIGNATION OF NON-BUILDING AREAS AND DEMARCATION OF BUILDING GAPS
 西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24
 DRAFT SAI YING PUN AND SHEUNG WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H3/24

SCALE 1 : 5 000 比例尺
 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT

參考編號
 REFERENCE No.
M/H3/10/78



圖例 NOTATION

ZONES	地帶	
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC(C)	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS	交通	
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET	[Symbol]	行人專用區或街道
MISCELLANEOUS	其他	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍邊界
LAND DEVELOPMENT CORPORATION / URBAN REGENERATION AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	[Symbol]	土地發展公司 / 市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	[Symbol]	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	[Symbol]	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	[Symbol]	最高建築物高度 (層數)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 百分比	用途
COMMERCIAL	21.06 14.43	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	39.18 26.84	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.29 0.20	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.31 9.12	政府、機構或社區
OPEN SPACE	13.25 9.08	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	12.82 8.85	其他指定用途
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET	0.38 0.26	行人專用區或街道
RAILWAY	0.34 0.10	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	44.00 30.12	主要道路等
LAND DEVELOPMENT CORPORATION / URBAN REGENERATION AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	1.46 1.00	土地發展公司 / 市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	145.99 100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第7條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/H3/23 的修訂 AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/H3/23

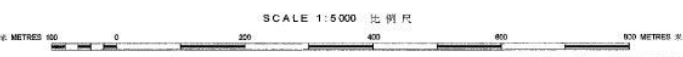
修訂項目 A 項 AMENDMENT ITEM A	修訂項目 C 6 項 AMENDMENT ITEM C6	修訂項目 J 項 AMENDMENT ITEM J
修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1	修訂項目 C 7 項 AMENDMENT ITEM C7	修訂項目 K 項 AMENDMENT ITEM K
修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2	修訂項目 C 8 項 AMENDMENT ITEM C8	修訂項目 L 項 AMENDMENT ITEM L
修訂項目 B 3 項 AMENDMENT ITEM B3	修訂項目 D 1 - D 5 項 AMENDMENT ITEMS D1-D5	修訂項目 M 項 AMENDMENT ITEM M
修訂項目 C 1 項 AMENDMENT ITEM C1	修訂項目 D 6 - D 9 項 AMENDMENT ITEMS D6-D9	修訂項目 N 項 AMENDMENT ITEM N
修訂項目 C 2 項 AMENDMENT ITEM C2	修訂項目 E 項 AMENDMENT ITEM E	修訂項目 P 項 AMENDMENT ITEM P
修訂項目 C 3 項 AMENDMENT ITEM C3	修訂項目 F 項 AMENDMENT ITEM F	修訂項目 Q 項 AMENDMENT ITEM Q
修訂項目 C 4 項 AMENDMENT ITEM C4	修訂項目 G 項 AMENDMENT ITEM G	修訂項目 R 項 AMENDMENT ITEM R
修訂項目 C 5 項 AMENDMENT ITEM C5	修訂項目 H 項 AMENDMENT ITEM H	修訂項目 S 項 AMENDMENT ITEM S

(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2010年5月7日 按照城市規劃條例第7條展示的
草圖編號 S/H3/23 的修訂
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/H3/23 EXHIBITED
UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
7 MAY 2010

Ophelia Y. S. WONG
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的西營盤及上環 (港島規劃區第3區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 3 - SAI YING PUN & SHEUNG WAN - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示編製
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H3/24