

《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》及
《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》所收納的修訂項目(附件一至四)，徵詢議員的意見。

2. 背景

二零一一年七月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)依據《城市規劃條例》第 5 條展示《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》(下稱「發展計劃圖」)及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》(下稱「大綱圖」)，為期兩個月。有關圖則所收納的修訂項目載於修訂項目附表(附件二及四)。在展示期間，有關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。任何人士均可在二零一一年九月八日或之前，就修訂項目向城規會秘書提交書面申述。

3. 修訂項目

3.1 二零一零年三月，市區重建局(下稱「市建局」)留意到社會上有保存永利街的訴求，故向城規會提出另一概念，即以「原汁原味」的方式全面保存永利街，並建議把地盤 A(永利街的範圍及必列啫士街街市(圖一))從發展計劃圖中剔出。城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)其後同意保存永利街是正確的方向。對於市建局就地盤 B 和 C 的擬議發展，小組委員會亦認為擬議用途、發展參數¹和布局可以接受。此外，小組委員會要求市建局就永利街現有建築物的結構狀況及復修涉及的成本提供資料，

¹ 地盤 B 和 C 的地積比率/層數分別為 3.9/13 和 6.5/20。

並同意要求市建局向受影響業主和租戶清楚解釋另一概念對他們的影響。

3.2 其後，城規會接獲市建局提交的資料並在二零一一年一月七日考慮如何保育永利街，城規會就永利街的台階氣氛及社會價值、樓宇狀況及更新/維修費用及有關概念對業主及住戶的影響進行詳細的討論。城規會認為保育永利街的意向是保存永利街的現有特色及氛圍，因此在土地用途管制方面需要留有彈性。城規會同意把永利街的範圍及毗鄰的必列啫士街街市剔出發展計劃圖，而後者將由發展局以「活化歷史建築伙伴計劃」活化。

3.3 小組委員會在二零一一年六月十七日同意就發展計劃圖及大綱圖作出以下的修訂：

對發展計劃圖的修訂

A 項 把永利街的範圍及必列啫士街街市從發展計劃圖中剔除

3.4 這項修訂旨在落實城規會的決定，即將地盤 A 剔出發展計劃圖範圍。

對大綱圖的修訂

A 項 把永利街的範圍及必列啫士街街市(從發展計劃圖剔除的部分)納入大綱圖內

3.5 這項修訂旨在收納從發展計劃圖中剔出的永利街範圍和必列啫士街街市用地，以確保有關用地受到規劃管制。

B1 項 把位於永利街 1 至 12 號及城皇街 17 至 19 號的一塊土地劃為「綜合發展區」地帶，並訂定該地帶的建築物高度限制

3.6 永利街用地涵蓋永利街 1 至 12 號和城皇街 17 和 19 號，佔地約 699 平方米。永利街現有唐樓建於五十年代末期，受裝飾藝術風格影響，以其台階式布局而具有特色。城皇街 17 和 19 號的建築物建於同一時期，是該建築羣的一部分。

3.7 把上述永利街的範圍劃為「綜合發展區」地帶，其規劃意向主要是保存永利街的現有特色和氛圍。劃設此用途地帶，旨在方便當

局對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。任何住宅及／或商業用途的發展／重建計劃必須作出綜合規劃。在現有建築物內，住宅用途和地面一層的商店及服務行業用途屬於經常准許的用途。任何新發展或重建必須根據《城市規劃條例》第16條以提交總綱發展藍圖的形式向城市規劃委員會取得許可，但現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外。在拆卸任何現有建築物前，必須取得規劃許可。此外，把有關地帶的建築物高度限制訂定為四層，大致上反映現有建築物高度。

B2 項 把必列啫士街街市劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」，並訂定該地帶的建築物高度限制

3.8 必列啫士街街市是擬議的三級歷史建築。該用地是美國公理堂佈道所(現稱中華基督教會公理堂)舊址，孫中山先生曾於一八八三年在該處居住和受洗。現有街市大樓於一九五三年興建和啟用。該街市是以鋼筋混凝土框架構築而成的實用主義建築物，具國際現代主義風格。該大樓是第二次世界大戰後在香港市區興建的首幢同類建築物。

3.9 把涵蓋必列啫士街街市用地劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶，其規劃意向是保存和活化現有的必列啫士街街市用地作文化及康樂用途，並作配套的商店及服務行業用途。任何新發展必須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會取得許可，但現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外。此外，該用地的建築物高度限制為三層。在進行任何發展時，必須參考古物古蹟辦事處制訂的《保護指引》內的文物保育原則。

B3 項 把部分永利街和城皇街(從發展計劃圖剔除的部分)劃為「道路」用地

C 項 把部分永利街、城皇街、士丹頓街、鴨巴甸街及必列者士街由「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)9」、及「住宅(甲類)12」地帶改劃為「道路」用地

3.10 為保存永利街及城皇街現有的街道景觀及防止有關街道被覆蓋，把永利街、城皇街及相連的士丹頓街、鴨巴甸街及必列者士街劃為「道路」。

D 項 把荷李活道 27 至 29 號一塊現為活麟大廈部分的用地由「道路」改劃為「商業」地帶

- 3.11 把現有活麟大廈部分的用地(約 109 平方米),由「道路」改劃為「商業」地帶,以修正地段的界線與「商業」地帶的界線差異之處。
- 3.12 此外,就大綱圖的《註釋》修正「住宅(甲類)15」地帶的政府、機構或社區設施的樓面面積,以及述明「住宅(甲類)15」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)17」地帶的總樓面面積上限。

4. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

5. 附件

附件一 《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》

附件二 《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

附件三 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》

附件四 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

圖一 地盤 A、B 及 C 位置圖