

港島規劃區第3區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/25
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把永利街的範圍及必列啫士街街市用地(從市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2 上剔除的部分)納入大綱圖內。
- 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。
- 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。
- B3 項 - 把部分永利街和城皇街(從市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA1/2 上剔除的部分)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。
- 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。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「綜合發展區」地帶的「註釋」。
- (b) 加入新的「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶的「註釋」。
- (c) 修訂「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)15」及「住宅(甲類)17」地帶「註釋」的「備註」內的總樓面面積限制。

城市規劃委員會

2011 年 7 月 8 日

港島規劃區第 3 區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 圖上顯示為「行人專區／街道」的地方，除下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 美化種植、行人天橋、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、休憩用地、行人隧道和公用事業設施管道。

- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例和有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第3區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	6
住宅(丙類)	11
政府、機構或社區	12
休憩用地	14
其他指定用途	15

商 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 113 376 平方米，其中不小於 507 平方米的總樓面面積應用於提供政府、機構或社區設施。另外，在皇后大道中地面範圍，應設有一塊不小於 800 平方米的公眾休憩用地，而在永樂街地面範圍，應設有一個不小於 1 350 平方米的露天廣場。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 130 032 平方米，而其中不小於 3 108 平方米屬政府、機構或社區設施用途。另外，在皇后大道中地面範圍，應設有一塊不小於 1 500 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，應設有一塊不小於 700 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，必須從面向威靈頓街的地段界線後移至少 0.5 米、從威靈頓街 28 號面向德己立街的地段界線後移至少 1.5 米，以及從德己立街 17 至 41 號面向德己立街的地段界線後移至少兩米。
- (6) 在指定為「商業(5)」的土地範圍內，必須把面向結志街的地段界線後移至少 0.5 米。
- (7) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 7 058 平方米，其中不小於 220 平方米須用作提供政府、機構或社區設施。
- (8) 在指定為「商業(7)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 308 平方米，其中不小於 180 平方米須用作提供政府、機構或社區設施。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註(續)

- (9) 為施行上文第(2)、(3)、(7)及(8)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (10) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)、(7)及(8)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。
- (11) 必須從毗連正街、東邊街、威利麻街、皇后街、摩利臣街、禧利街、林士街、機利文街、租庇利街及閣麟街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少兩米。
- (12) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制，以及上文第(5)、(6)及(11)段所述的後移規定。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

<u>以下是現有建築物內經常准許的用途：</u>	食肆 教育機構 分層住宅(未另有列明者) 政府用途 酒店 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 辦公室 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置
分層住宅	
屋宇	
商店及服務行業(只限設於地面一層)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保留永利街範圍的現有特色和氛圍。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。

備註

- (1) 任何新發展或重建必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各種擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的任何政府、機構或社區設施及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (v) 詳細的發展進度表；
 - (vi) 一份環境影響評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (3) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、有關地點現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(4)段所述的建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 40 778 平方米和最大非住用總樓面面積超過 790 平方米。另外，在荷李活道地面範圍，應設有一塊不小於 1 560 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 60 580 平方米和最大非住用總樓面面積超過 400 平方米。此外，不小於 5 252 平方米的總樓面面積應用於提供政府、機構或社區設施。在皇后大道西地面範圍，應設有一塊不小於 1 200 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 10 838 平方米；以及最大非住用總樓面面積超過 1 214 平方米，其中不小於 1 148 平方米應用於提供政府、機構或社區設施。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 17 242 平方米，其中不小於 1 136 平方米的總樓面面積應用於提供政府、機構或社區設施。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 116 平方米。此外，該範圍內應設有一塊不小於 196 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可達主水平基準上 120 米。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可達主水平基準上 130 米。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，佔地 400 平方米或以上的用地的最高建築物高度可達主水平基準上 140 米。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內，必須從結志街 16 至 24 號的地段界線後移至少 0.5 米、從結志街 26 至 52 號面向結志街的地段界線後移至少一米，以及從結志街 52 號和鴨巴甸街 14 至 16 號面向鴨巴甸街的地段界線後移至少一米。
- (11) 在指定為「住宅(甲類)10」的土地範圍內，必須從歌賦街 3 至 21 號和九如坊 3 號面向歌賦街的地段界線後移至少一米，以及從歌賦街 2 至 44 號和鴨巴甸街 11B 至 11E 號面向歌賦街的地段界線後移至少兩米。
- (12) 在指定為「住宅(甲類)11」的土地範圍內，必須從面向伊利近街的地段界線後移至少兩米。
- (13) 在指定為「住宅(甲類)12」的土地範圍內，必須從面向士丹頓街的地段界線後移至少兩米、從士丹頓街與伊利近街之間面向卑利街的地段界線後移至少 1.5 米，以及從伊利近街 21 至 47B 號和 51 至 55 號面向伊利近街的地段界線後移至少兩米。
- (14) 在指定為「住宅(甲類)13」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 650 平方米，其中不小於 526 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (15) 在指定為「住宅(甲類)14」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 3 432 平方米。另外，必須提供一塊不小於 130 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (16) 在指定為「住宅(甲類)15」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 958 平方米，其中不小於 6 385 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (17) 在指定為「住宅(甲類)16」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 949 平方米，其中不小於 799 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (18) 在指定為「住宅(甲類)17」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 10 139 平方米，其中不小於 248 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (19) 在指定為「住宅(甲類)18」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 3 828 平方米，其中不小於 205 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (20) 在指定為「住宅(甲類)19」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 14 104 平方米，其中不小於 3 216 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (21) 在指定為「住宅(甲類)20」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 607 平方米。此外，必須提供不小於 430 平方米作公眾通道和休憩用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (22) 在指定為「住宅(甲類)21」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 3 480 平方米，其中不小於 196 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。
- (23) 為施行上文第(2)至(6)段及第(14)至(22)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (24) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(9)及第(14)至(22)段所述的建築物高度和總樓面面積限制，以及減少上文第(3)至(5)、第(14)、第(16)至(20)及第(22)段所述須用於提供政府、機構或社區設施的整體總樓面面積。
- (25) 必須從毗連屈地街、水街、興漢道 1 至 6 號、西邊街、正街、東邊街、威利麻街、皇后街、普仁街、東街、西街、樓梯街、安和里、美輪街、士丹頓街以南的一段鴨巴甸街、卑利街、閣麟街和奧卑利街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)後移至少兩米。
- (26) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制，以及上文第(10)至(13)段和第(25)段所述的後移規定。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 公用事業設施裝置 住宿機構 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向是作住宅發展，但須符合指定的地積比率和建築物高度限制，以解決上落客貨、緊急車輛通道受到限制和消防安全的問題。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍及最高建築物高度超過 12 層，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍等用途，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目及／或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，必須從面向城皇街的地段界線後移至少 0.5 米。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制，以及上文第(2)段所述的後移規定。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	燒烤地點 電纜車路線及終站大樓 食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 街市 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
食肆	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
教育機構	其他構築物(入口除外)
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作商業發展，並提供公共車輛總站及公眾停車場設施。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」

食肆	教育機構
教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	辦公室(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵政局)	公用事業設施裝置
酒店	私人會所
圖書館	宗教機構
辦公室(只限影音錄製室)	學校
娛樂場所	社會福利設施
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向是保存、修復歷史地點，把歷史地點發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。

備註

- (1) 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。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。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「文物地點作創意產業及有關用途」

播音室、電視製作室及／或 電影製作室	酒店 機構用途(未另有列明者)
食肆	辦公室(未另有列明者)
教育／遊客中心	娛樂場所
教育機構	私人會所
展覽或會議廳	公用事業設施裝置
政府用途	住宿機構
資訊科技及電訊業	私人發展計劃的公用設施裝置
圖書館	
創意產業	
康體文娛場所	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存、修復和活化再用該用地作創意產業及有關用途，並闢設公眾休憩用地。

備註

- (1) 任何新發展或重建均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可，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。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 20,000 平方米。此外，必須闢設一塊不小於 1,200 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「文物地點作創意產業及有關用途」(續)

備註(續)

- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)及(3)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「歷史地點保存作文化及康樂用途」

創意產業	食肆
教育／遊客中心	教育機構
展覽或會議廳	機構用途(未另有列明者)
政府用途	圖書館
康體文娛場所	辦公室(未另有列明者)
研究所、設計及發展中心	娛樂場所
商店及服務行業(汽車陳列室除外)	宗教機構
訓練中心	學校

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 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。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。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「批發市場」

食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(只限警察報案中心) 公廁設施 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	政府用途(未另有列明者)
--	--------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地作批發市場用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「公眾貨物裝卸區」

貨物裝卸及貨運代理設施 公廁設施	政府用途 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
---------------------	-----------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是預留土地作公眾貨物裝卸區用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
-----	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供加油站。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「西區海底隧道通風大樓」

通風大樓	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是興建通風大樓。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「電車廠」

電車廠

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以供興建電車廠。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「高架行人走廊」

高架行人走廊
政府用途

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以供發展高架行人走廊。

適用於所有未列於上文的其它地點

圖上指定的用途

政府用途（未另有列明者）
香港鐵路通風塔及/或高出路面的
其他構築物（入口除外）
公用事業設施裝置
私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地/預留土地，以供用作圖上指定的用途。

港島規劃區第3區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

說明書

港島規劃區第3區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規 劃 區	4
6. 人 口	5
7. 區內的建築物高度限制	5
8. 土地用途地帶	8
8.1 商 業	8
8.2 綜合發展區	10
8.3 住宅(甲類)	11
8.4 住宅(丙類)	13
8.5 政府、機構或社區	14
8.6 休憩用地	15
8.7 其他指定用途	16
9. 土地發展公司／市區重建局發展計劃圖地區	19
10. 交 通	20
11. 公用設施	21
12. 文化遺產	21
13. 規劃的實施	22

港島規劃區第 3 區

西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九七零年三月二十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布首份涵蓋西營盤及上環地區的法定圖則，即《市區重建區分區計劃大綱圖編號 LH3/48》。
- 2.2 一九九三年七月二十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/8》發還城規會，以再作考慮和修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九六年十月八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/10。一九九八年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/10 發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/13。二零零零年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/13 發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年七月十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/19》，以供公眾查閱。圖則顯示分區計劃大綱圖上一部分的範圍，由《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》取代或修訂，並且收納把三塊土地改劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)5」地帶的修訂。在圖則展示期內，城規會並沒有接獲反對。
- 2.6 二零零三年十二月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/20。二零零四年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20 發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零六年三月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》，以供公眾查閱。該圖顯示圖則上一部分的範圍，由《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》取代；以及按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。在圖則展示期間，當局接獲一份有效申述。在申述公布期間，當局接獲七份公眾意見。二零零六年八月二十五日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不順應申述。
- 2.8 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/22。二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/22》發還城規會以作出修訂。二零零九年五月十五日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零一零年二月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》。該圖收納了行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日，根據《鐵路條例》(第 519 章)的規定核准的港鐵西港島線鐵路計劃。此外，修訂項目包括把位於荷李活道的前已婚警察宿舍的一幅土地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶及把三幅土地改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時的休憩用地用途，圖則亦把以往擬議的港鐵鐵路路線及車站刪除。該圖所顯示的核准鐵路計劃，只作參考之用。在圖則展示期間，城規會接獲共 114 份申述。二零一零年四月十六日，城規會公布申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間接獲共 89 份意見。二零一零年八月二十日，城規會於考慮申述後，決定不接納有關申述。

- 2.10 二零一零年五月七日，城規會根據條例第 7 條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各個用途地帶訂定建築物高度限制、把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶，以及反映已完成發展的其他改劃用途地帶建議。在圖則展示期間，城規會接獲共 33 份申述。二零一零年七月十六日，城規會公布申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間接獲共 17 份意見。
- 2.11 二零一零年十一月五日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮申述和意見後，決定建議順應九份申述／申述的部分內容而對圖則作出修訂，並且不接納餘下的申述。二零一零年十一月二十六日，城規會根據條例第 6C(2)條公布擬議修訂，為期三星期，以供提出進一步申述。擬議修訂涉及把上環分區電力站所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由七層修訂為九層、把中港道一塊用地所在的「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米修訂為 120 米，以及在「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶「註釋」的備註(24)訂明略為放寬限制的條文。在公布期間，城規會並無接獲任何進一步申述。二零一一年一月二十一日，城規會同意根據條例第 6G 條，按擬議修訂而對分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24 作出修訂。
- 2.12 二零一一年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西營盤及上環分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/25。二零一一年四月十五日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/25》，以供公眾查閱。
- 2.13 二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把西營盤及上環分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零一一年六月十日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.14 二零一一年七月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖主要收納從《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖》剔出的永利街的範圍和必列啫士街街市用地。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內的概括土地用途地帶及主要的運輸網，以便對該區的發展及重建計劃施加法定規劃管制。

- 3.2 該圖顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存西營盤及上環區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）坐落港島西北部，涵蓋範圍西達山道，南至般咸道和堅道，東及租庇利街、砵甸乍街、德己立街和己連拿利，北臨維多利亞港。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約為 146 公頃。
- 5.2 該區原有的海岸線約在皇后大道西與德輔道西之間的中間位置。原有海岸線以北的土地，是一八八零年代後期以來，經過多次填海闢拓而來的。最近期的一次是「西區填海計劃」，於一九八六年完成。
- 5.3 除填海得來的平坦土地外，該區原本全屬陡斜的山坡，後來開拓為一層層的平台，供發展之用。現有樓宇中有些是建於戰前的唐樓，環境擠迫，空氣不流通，衛生情況欠佳，而且日久失修。
- 5.4 新的主要幹路都建在填海得來的平坦土地上。西區海底隧道的接岸地點及其連接道路建於西區填海區。至於鬧市舊區，道路網絡很受地勢所限，主要的交通路線多屬聯貫東西的路線，並以短而斜的南北走向的區內道路連接。區內

有些地方商業及住宅用途夾雜。由於街道狹窄，加上有固定小販攤檔，而且在街上有裝卸貨物活動，所以交通擠塞情況常有發生。該區東部鋪築了香港鐵路，為區內人士提供服務。

- 5.5 該區北部的土地由填海闢拓而來，規劃發展較為完善，而香港鐵路延長至上環，亦帶動了不少重建計劃；然而，鬧市舊區由於業權分散，重建工作受到相當限制。若要改善區內居住環境，只有透過徵集土地作綜合發展。
- 5.6 為了改善居住環境，政府在七十年代初開始推行一項市區重建試驗計劃。試驗計劃的範圍以皇后大道中、皇后大道西、荷李活道及城皇街為界。政府根據《收回土地條例》徵集及收回多塊土地，並按照政府擬備的發展藍圖進行重建工作。試驗計劃已經完成。
- 5.7 當時的土地發展公司和香港房屋協會致力推展鬧市舊區的重建工作。當時的土地發展公司聯同一些合夥公司負責推行租庇利街、永樂街和皇后街的重建計劃，而這些重建計劃均已竣工。另有一些重建項目尚在計劃階段，如市區重建局的卑利街／嘉咸街、第一街／第二街、士丹頓街／永利街和餘樂里／正街項目。香港房屋協會在區內已完成若干建屋項目，除了荷李活華庭外，大部分規模都較小。
- 5.8 該區涵蓋維多利亞港的海旁土地。提出任何會影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」，以及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計，當時該區人口約為 101 070 人。預料該區的計劃人口約為 118 090 人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局對西營盤及上環分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在各個發展地帶內加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及保存山脊線的景觀和更有效地監控該區發展項目的建築物高度，當局為該圖的各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制。

- 7.2 建築物高度限制旨在保存從西九龍填海區公眾瞭望點眺望山頂山脊線的景觀，以及由山頂獅子亭眺望維多利亞港的景觀。在制定高度限制時，已採納城市設計指引所建議的梯級狀建築物高度概念，使海旁的建築物較矮，以及建築物高度漸次由海旁向內陸一帶逐漸上升。當局同時已考慮該區地形和特色、區內風環境、較大範圍內的建築群是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。基於該區的地形而設有不同的高度級別，由主水平基準上 100 米至 160 米，建築物高度漸次向山坡上升，構成梯級狀的建築物高度輪廓。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(以主水平基準起計算或以樓層數目計算)，旨在反映現有發展的建築物高度。除非是該區的已知發展項目已有既定的方案或有符合最低高度規定的需要，否則，一般而言會保留現有用途及較低的建築物高度。這些地帶內的發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。
- 7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局訂定該圖所顯示的建築物高度和發展限制(包括非建築用地和後移規定)，已適當考慮空氣流通專家評估的結果。
- 7.5 為改善通風情況，空氣流通專家評估建議沿主要的南北向氣道劃設建築物間距和非建築用地。此外，當局亦鼓勵日後的發展應有適當的設計，以減低對周邊環境的負面影響。這些設計包括視乎情況增加平台的通風位；採用通風的建築物和平台設計；擴闊建築物之間的距離；劃設非建築用地以闢設氣道來改善通風；以及配合盛行風的風向排列建築物和平台以盡量避免阻擋氣流。此外，當局鼓勵在北部近海旁地區進行個別發展時，把平台或建築物後移，以免佔用用地的整個臨海面，並擴闊建築物之間的距離，以便海風更易滲進已建設地區。
- 7.6 該圖《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
 - (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公

用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；

- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；
- (f) 配合在圖 1 所示的蘇豪和緊連地區內面積達 900 平方米或以上而兩旁至少有 30 米臨街面的用地闢設泊車和上落客貨設施；以及
- (g) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來不良的視覺影響。

7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，一般而言，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請。

建築物間距

7.8 建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。

- (a) 為使該區空氣更為流通，現時用作南北向主要街道並與主要空間(例如休憩用地和一些建有低矮建築物的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶)連接的範圍將保留並予以改善，方法是規定從毗連這些街道的「住宅(甲類)」及「商業」地帶的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)劃設闊兩米的後移範圍，以擴闊氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度。
- (b) 皇后大道中的中環中心的平台高度(包括上蓋)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，從而保留南北向的氣道／風道和景觀開揚度。
- (c) 皇后大道西帝后華庭發展的部分範圍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，建築物高度限制為主水平基準上 11 米。此外，皇后大道西 42 至 56 號賴恩樓的平台上的建築物高度限制為主水平基準上 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氣道／風道經現時的荷

李活道公園連接普仁街。

- (d) 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，以構成南北向的風道，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氣道／風道。

非建築用地

7.9 當局考慮到空氣流通專家評估的結果，建議劃設非建築用地，使該區空氣更為流通。有關的非建築用地位於「商業」、「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶，詳情如下：

- (a) 興漢道與水街之間的現有南北向氣道將予保留。毗連興漢道的聖保羅書院東隅範圍指定為闊兩米的非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的氣道／風道，以改善通風和景觀開揚度。
- (b) 沿南北向主要街道，毗連東邊街的菲臘牙科醫院和般咸道官立小學，以及毗連普仁街的東華醫院所在的土地，指定為闊兩米的非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的氣道／風道，以改善通風和景觀開揚度。
- (c) 把中遠大廈與新紀元廣場之間作行人地面主要空間的現有廣場指定為非建築用地。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 21.04 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 8.1.2 此用途地帶主要涵蓋的範圍，大致上北面為干諾道中、西面為正街、南面為德輔道西、皇后大道中和荷李活道，東面為中環商業中心區延伸部分。
- 8.1.3 「商業(1)」地帶位於永樂街／皇后大道中，涵蓋一項土地發展公司的發展，稱為「新紀元廣場」。該塊土地的面積約為 0.75 公頃，先前在《土地發展公

司永樂街／皇后大道中發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC2/2》上指定為「綜合發展區」地帶。該項發展包括兩幢商業／辦公室樓宇，附設停車場和政府、機構或社區設施。有關發展在皇后大道中地面範圍，提供一個 800 平方米的公眾休憩用地，並在永樂街地面範圍，建設一個 1 350 平方米的園景廣場。園景廣場及休憩用地不但可方便行人往來，更可把皇后大道中以南的地方及位於德輔道中的香港鐵路車站貫連起來。整個發展計劃於一九九八年三月竣工。

- 8.1.4 「商業(2)」地帶位於皇后大道中／租庇利街，它亦涵蓋一項土地發展公司的發展，稱為「中環中心」。該塊土地的面積約為 0.91 公頃，先前在《土地發展公司皇后大道中／租庇利街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC1/2》上指定為「綜合發展區」地帶。該項發展包括一幢 73 層高的商業／辦公室樓宇，附設停車場和政府、機構或社區設施，並在皇后大道中地面範圍，提供一個 1 500 平方米的公眾休憩用地。樓宇的天台位於主水平基準上約 288 米，為港島其中一幢最高的樓宇。發展計劃內的行人廣場，為往來皇后大道中以南和德輔道中的行人，提供了一個方便的通道。整個發展計劃於一九九八年六月竣工。
- 8.1.5 「商業(3)」地帶位於雲咸街 60 號，涵蓋一項商業發展，稱為「中央廣場」。在此幢大廈低層，提供了一塊 700 平方米的公眾休憩用地，連接上址北面另一塊公眾休憩用地。在上址南面末端，提供了一條公眾行人通道，把雲咸街及亞畢諾道貫連起來，方便行人往來。
- 8.1.6 基於蘇豪和緊連地區的特色(圖 1)，及該處現有狹窄道路和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。由於中環至半山自動扶梯使行人往來更為便利，加上該區鄰近港鐵站和各種公共交通設施，因此規劃目標是維持該區以行人為主的地區，不應鼓勵車輛行駛。對於該區小於 900 平方米的用地，可豁免就該地關設泊車和上落客貨設施的規定，但建築物高度限制則較為嚴緊。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 米臨街面的用地如須關設泊車和上落客貨設施，可向城規會提出申請，而城規會可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。

- 8.1.7 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)」地帶的「註釋」訂明後移規定，包括在重建時從面向威靈頓街的地段界線後移至少 0.5 米；從威靈頓街 28 號面向德己立街的地段界線後移至少 1.5 米；從德己立街 17 至 41 號面向德己立街的地段界線後移至少兩米；以及在「商業(5)」地帶內，從面向結志街的地段界線後移至少 0.5 米，以擴闊行人路及／或路面(參閱圖 2 及 3)。
- 8.1.8 文咸東街的「商業(6)」用地佔地約 700 平方米，包括一個名為文華大廈的住宅發展，低層設有政府、機構或社區設施，該項發展於一九七九年落成。
- 8.1.9 結志街 35 號的「商業(7)」用地佔地約 385 平方米，包括一幢名為永豐大廈的商業大廈，低層提供政府、機構或社區設施。該項發展於二零零零年落成。
- 8.1.10 城規會如接獲略為放寬總樓面面積和建築物高度限制及非建築用地限制和後移規定的申請，可予以考慮；每宗申請會按個別情況考慮。

8.2 綜合發展區：總面積 0.07 公頃

- 8.2.1 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上世紀五十年代末期，具唐樓特色並受裝飾藝術風格影響，以其頗為歸一的設計和台階式布局而別樹一幟。城皇街 17 和 19 號的建築物建於同一時期，是該建築羣不可或缺的部分。「綜合發展區」地帶的規劃意向，主要是保留永利街範圍的現有特色和氛圍。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。以下規劃管制適用於此用途地帶：

- (a) 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；

- (b) 最高建築物高度為四層，大致上反映現有建築物高度；以及
- (c) 為提供彈性以採用具創意的設計，城規會如接獲略為放寬建築物高度限制的申請，可按每宗申請的個別情況予以考慮。

8.3 住宅(甲類)：總面積 38.35 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商店及服務行業和食肆等商業用途，屬經常准許的用途。在建築物最低三層上的樓層或特別設計的非住宅部分進行商業用途，必須先取得城規會的規劃許可。辦公室及酒店發展用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 8.3.2 劃作此地帶的地方涵蓋發展完備的住宅區，北面是干諾道西和德輔道西，東面是正街，東北面是皇后大道中和荷李活道，南面是堅道和般咸道。
- 8.3.3 荷李活道 123 號的「住宅(甲類)1」用地，涵蓋了由香港房屋協會發展的荷李活華庭。該塊土地的面積約為 0.43 公頃，先前劃為「綜合發展區」地帶作住宅發展，並提供 1 560 平方米公眾休憩用地。該項重建計劃包括兩座住宅樓宇，已於一九九九年十月竣工。
- 8.3.4 皇后街的「住宅(甲類)2」用地，涵蓋由市區重建局發展的「帝后華庭」。該塊土地的面積約為 0.8 公頃，先前在《土地發展公司上環皇后街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC3/2》上劃為「綜合發展區」地帶。該項重建計劃包括三座住宅樓宇及兩座較為低矮並用作提供政府、機構或社區設施的大樓。該塊土地東部提供 1 200 平方米公眾休憩用地，可經皇后街及文咸西街抵達。該項重建計劃已於二零零三年完成。
- 8.3.5 當時的土地發展公司在介乎第三街 2-10 號、元勝里 1-7 號、東邊街 39-43 號與高街 3-13 號之間的「住宅(甲類)3」用地進行一個重建項目。該塊土地的面積約為 0.12 公頃，建有兩座住宅樓宇，即高雅閣及高雋閣。該項發展的低層樓層設有商業用途及政府、機構或社區設施。該項目分兩期進行，已先後於一九九四年及一九九七年完成。

- 8.3.6 第三街 200-208 號的「住宅(甲類)4」用地，涵蓋了由香港房屋協會發展的毓明閣。該塊土地的面積約為 0.16 公頃，建有兩座住宅大廈，其低層樓層設有政府、機構或社區設施。該項目已於一九九一年完成。
- 8.3.7 「住宅(甲類)5」地帶所進行的一項綜合發展，把部分華賢坊的梯狀街道地區與士丹頓街 80 號一塊設有車輛通道的土地合併為一個地盤。該項發展的面積約為 0.08 公頃，包括一座面向士丹頓街，名為匡景居的住宅樓宇及一塊面向華賢坊東的公眾休憩用地。該項目已於二零零一年完成。
- 8.3.8 在劃為「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)8」地帶的用地，訂定兩級的建築物高度限制。由於該等地區的地段面積普遍較小，當局建議為該等地區訂定較低的建築物高度限制，並容許就面積達 400 平方米或以上的用地訂定較高的建築物高度上限(即多加 20 米)。此舉主要是為配合把用地合併進行綜合發展，及容許在地盤內提供泊車，上落客貨設施以及其他配套設施。
- 8.3.9 在蘇豪和緊連地區的「住宅(甲類)」地帶(圖 1)，一如上文有關「商業」用地第 8.1.6 段所述，在面積小於 900 平方米的用地，可豁免就該地關設泊車和上落客貨設施的規定，但建築物高度限制則較為嚴緊。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 米臨街面的用地如須關設泊車和上落客貨設施，可向城規會提出申請，而城規會可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。
- 8.3.10 同樣地，分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」、「住宅(甲類)11」和「住宅(甲類)12」地帶的「註釋」訂明後移規定，以便在重建時從面向士丹頓街、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，以擴闊行人路及／或路面(參閱圖 3 及 4)。
- 8.3.11 西源里 6 至 10 號的「住宅(甲類)13」用地佔地約 430 平方米，涵蓋名為源輝閣的住宅大廈，低層設有政府、機構或社區設施，該大廈於一九八五年落成。
- 8.3.12 鴨巴甸街 6 號的「住宅(甲類)14」用地包括一個名為東澤臺的住宅發展，佔地約 326 平方米，用地上提供 130 平方米的公眾休憩用地。該項發展於二零零

七年落成。

- 8.3.13 第三街 96 號和高街 97 至 97B 號的「住宅(甲類)15」用地包括一個名為麗恩閣的住宅發展，佔地約 1122 平方米，地下至六樓提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九五年落成。
- 8.3.14 堅道 75 號的「住宅(甲類)16」用地包括一幢名為翰庭軒的住宅大廈，佔地約 536 平方米，最低三層提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九九年落成。
- 8.3.15 必列者士街 39 號的「住宅(甲類)17」用地包括一個名為東盛台的住宅發展，佔地約 1 022 平方米，低層提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九三年落成。
- 8.3.16 太平山街 38 號的「住宅(甲類)18」用地佔地約 411 平方米，包括一個名為順景雅庭的住宅發展，低層提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九九年落成。
- 8.3.17 普仁街 11 號的「住宅(甲類)19」用地包括一個名為世銀花苑的綜合住宅發展，佔地約 885 平方米，低層提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九六年落成。
- 8.3.18 樂古道 3 號的「住宅(甲類)20」用地包括一個名為麗雅苑的住宅發展，佔地約 1 250 平方米，用地上提供公眾通道和露天地方。該項發展於一九九一年落成。
- 8.3.19 正街 51 號的「住宅(甲類)21」用地包括一個名為裕豐花園的住宅發展，佔地約 354 平方米，低層提供政府、機構或社區設施。該項發展於一九九九年落成。
- 8.3.20 城規會如接獲略為放寬總樓面面積和建築物高度限制及非建築用地限制和後移規定的申請，可予以考慮；每宗申請會按個別情況考慮。

8.4 住宅(丙類)：總面積 0.29 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向是作住宅發展，但須符合指定的地積比率和建築物高度限制，以解決上落客貨、緊急車輛通道受到限制和消防安全的問題。

- 8.4.2 「住宅(丙類)」地帶包括在儒林臺及華賢坊多塊車輛不能直達的土地。由於車輛不能直達，區內的貨物裝卸活動只能在遠距離進行，並須以人力長途搬運。如遇有緊急事故，例如火警，問題便更為嚴重，可能危及生命。
- 8.4.3 規劃署於一九九一年進行一項以「梯狀街道一帶的重建」為題的研究，並已於一九九二年二月二十一日把研究結果提交城規會省覽。這項研究的其中一項建議指出，由於梯狀街道地區內可作服務設施、滅火及其他緊急用途的通路不足，所有梯狀街道地區應改劃作純住宅用途，並就這些地區施加發展限制。
- 8.4.4 位於儒林臺及華賢坊的梯狀街道地區劃為「住宅(丙類)」地帶，以限定此地帶內的發展／重建計劃只可作住宅用途，地積比率不得超過 5 倍，建築物高度不得超過 12 層，或不得超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.4.5 雖然此地帶訂有以上的發展限制，但如能合併個別的地盤並提供直達的車輛通道，綜合發展／重建仍可在此地帶內進行。城規會在收到綜合重建計劃的規劃申請後，可按個別計劃在規劃上的優越之處，考慮放寬地積比率和建築物高度限制。永利街和華賢坊一帶計劃已經完成或正在積極籌劃中。城規會已就已完成的项目改劃有關用途地帶。

8.5 政府、機構或社區：總面積 13.31 公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向，是提供土地設置政府、機構或社區設施，以配合當地區民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。這些地帶內的發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。
- 8.5.2 該區現有的主要政府、機構或社區設施包括在西邊街的西區總署和分區警署，高街的半山警署，西邊街的西區裁判法院，般咸道的戴麟趾康復中心，醫院道的菲臘牙科醫院、贊育醫院和東華醫院，西區填海區的上環消防局、海旁分區警署、中區污水隔篩廠及中山紀念公園體育館，摩利臣街的上環文娛中心，荷李活道的文武廟，以及區內不同地點的多間中小學校。

- 8.5.3 當局擬在西區填海區闢設的多項政府、機構或社區設施，大部分已經啓用。該區的「政府、機構或社區」地帶內，有不少受《古物古蹟條例》保護的法定古蹟，當中包括位於堅巷的舊病理學院以及歷史建築物(包括已獲古物諮詢委員會列為一級歷史建築的荷李活道文武廟和高街前精神病院大樓的外牆)。高街前精神病院大樓已重建為一所地區社區會堂暨社會福利綜合大樓，而其外牆則在原處保存。
- 8.5.4 此外，該區還有多塊面積較小的政府、機構或社區用地，留作提供各種社區設施之用。在此過度擠迫的市區舊區，這些設施是極其需要的。
- 8.5.5 「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(1)」地帶的發展和重建，必須符合圖則上所訂明的最高建築物高度限制(從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。至於「政府、機構或社區(1)」地帶，重建時必須從面向城皇街的地段界線後移至少 0.5 米，以便擴闊行人路(參閱圖 3)。
- 8.5.6 城規會可考慮略為放寬建築物高度限制及非建築用地限制和後移規定的申請；每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.6 休憩用地：總面積 13.25 公頃
- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 8.6.2 該區主要的休憩用地包括位於普慶坊的卜公花園、高街的佐治五世紀念公園和荷李活道花園。這些休憩用地都設有動態康樂設施。
- 8.6.3 該區缺乏休憩用地。為紓緩休憩用地的短缺情況，當局已把西區填海區海旁一塊約 5.9 公頃的土地發展為地區休憩用地，稱為「中山紀念公園」。在公園的東面和西面，亦會預留土地發展一條連綿無間的海濱長廊，海旁休憩用地總面積約有 7.9 公頃。
- 8.6.4 該區內各處皆有鄰舍休憩用地，為居民提供鄰舍休憩設施。

8.7 其他指定用途：總面積 12.98 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作下列特定用途。「其他指定用途」地帶的發展和重建，必須符合圖則上所訂明的最高建築物高度限制(從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。這些地帶內的發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。城規會如接獲略為放寬建築物高度限制的申請，可予以考慮；每宗申請會按個別情況考慮：

- (a) 在西區填海區的西端，約有 1.92 公頃的土地用作西區公眾貨物裝卸區。
- (b) 西區填海區的西部，一塊約 6.5 公頃的土地已發展為西區批發市場。
- (c) 西區填海區西端一塊面積約 1.1 公頃的土地，部分用地在山道天橋底，現用作電車廠。
- (d) 一塊位於豐物道與水街交界處約 0.13 公頃的土地，現用作石油氣加氣站。
- (e) 在西區填海區的海旁附近，一塊面積約 0.2 公頃的土地，已建成西區海底隧道通風大樓。
- (f) 一塊註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」的土地，面積約 0.61 公頃。這塊土地現時用作上環巴士總站，重建後會在原址提供公共車輛總站和約 250 個停車位的公眾停車場。為了保留山脊線的景觀，以及配合高度由東鄰的信德中心(水平基準上約 151 米)向西鄰毗連的政府，機構或社區用地(最高 9 層)遞減所形成的梯級狀建築物高度輪廓，建築物的高度限制訂定為在水平基準上 120 米。有關用地會預留空間興建行人天橋，連接現有的行人設施，通往北面的海濱長廊、南面被干諾道中分隔開的舊區、東面的信德中心及西面的中山紀念公園，因此會成為一個重要的行人樞紐。
- (g) 在現時上環巴士總站以北，一個面積約 323 平方米的空間，在圖上註明為「高架行人走廊」，此走廊將會成為整個海旁區域綜合行人系統的一部分，經信德中心，連貫現有的中區行人天橋系統。
- (h) 由於西港城(前稱「上環街市」)已列為法定古蹟，因此所在地已劃作「其他指定用途」註明「現有樓宇保留供作零售、餐廳／酒樓、文娛及康樂用途」，以配

合當時的土地發展公司進行的保留文物計劃。該計劃的主題，是以市集形式保留及促進香港的社會及文化傳統，供遊客及本地市民使用和欣賞。該計劃已於一九九一年完成。

- (i) 介乎荷李活道、亞畢諾道及奧卑利街之間的中區警署、域多利監獄及前中央裁判司署地盤佔地約 1.43 公頃，建有一些維多利亞／愛德華式建築物，並已根據《古物及古蹟條例》宣布為法定古蹟。這塊土地劃為「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，其規劃意向是把這地盤保存、復修及改建為一個文物旅遊點，以提供多種文化、康樂及商業設施，供本港居民及遊客享用。此地帶會採用下列發展管制：
- (i) 由於該地盤為法定古蹟，有關的文物保存事宜，包括歷史建築物的復修、更改及改動，會受《古物及古蹟條例》及《環境影響評估條例》所管制／監管；
- (ii) 在現有建築物內進行《註釋》所列明的經常准許用途，並不需要城規會的規劃許可。然而，為確保該地盤的發展密度受到足夠的規劃管制，任何擬議新發展必須向城規會取得規劃許可。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。有當然權利設置的附屬設施亦包括為改善該地盤內部及與附近地區之間的聯繫而建的有蓋行人設施，例如簷篷、有蓋／封閉式行人道、自動扶梯、升降機、電梯及附連構築物；
- (iii) 有關用地必須符合建築物高度限制，下層和上層平台範圍的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 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。用地上現有兩個庭院必須予以保存。城規會如接獲略為放寬建築物高度限制的申請，可予以考慮；每宗申請會按個別情況考慮；以及
- (iv) 申請人在提出規劃許可的申請時，須就整塊用地提交一個全面的計劃，以證明若干事項，包括擬議用途／發展的性質和規模，與該地盤的歷史環境在高度和設計方面協調一致，並且符合此地帶的整體規劃意向；以及交通和環境方

面的情況能夠承受擬議發展。

- (j) 荷李活道已婚警察宿舍舊址在歷史上與中央書院甚有淵源。該址包括書院校園的部分原有建築和歷史特色，例如沿城皇街和荷李活道用地界線的擋土牆連同其上生長的樹木及該址的下層平台、士丹頓街和鴨巴甸街的花崗岩柱和柱基，以及花崗岩石梯級和現存的砌石擋土牆。由於該址甚具歷史價值，因此劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶。此地帶的規劃意向，是保存有關用地的歷史價值、活化再用作創意產業及有關用途，包括以下一個或多個用途：廣告製作、古董工藝、建築設計、美術、設計、數碼娛樂製作、電影及錄像製作、音樂、表演藝術、出版及印刷、軟件及電腦製作，以及電視製作及播音室。日後的用途必須顧及有關用地的文化歷史因素，以及在用地規劃方面與附近地區相配合。當局會採納以下發展管制：
- (i) 任何新發展或重建均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可，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；
 - (ii) 該用地的最大總樓面面積限為 20 000 平方米，以管制日後任何發展的規模，使之配合現有發展。有關用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 75 米，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。城規會如接獲略為放寬總樓面面積和建築物高度限制的申請，可予以考慮；每宗申請會按個別情況考慮；
 - (iii) 該用地必須闢設一塊不小於 1 200 平方米的公眾休憩用地。為配合休憩用地的發展，現有少年警訊會所或須拆卸，不過也可保留該建築物活化再用。少年警訊會所如被拆卸，必須在該用地東端部分闢設一塊闊 15 米的非建築用地與北面美輪街連成一線，以提高視覺滲透度；以及
 - (iv) 此外，在進行任何發展／重建時，必須參照古物古蹟辦事處制訂的《保護指引》及有關的保護文物原則。

- (k) 位於必列者士街的「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶涵蓋必列啫士街街市用地。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啓用。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。「其他指定用途」地帶的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。以下規劃管制適用於此地帶：
- (i) 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；
 - (ii) 該用地的建築物高度限制為三層，以反映現有建築物高度。城規會如接獲略為放寬建築物高度限制的申請，可按每宗申請的個別情況予以考慮；以及
 - (iii) 此外，在進行任何發展時，必須參考古物古蹟辦事處將制訂的《保護指引》內的文物保育原則。

9. 土地發展公司／市區重建局發展計劃圖地區：總面積 1.29 公頃

- 9.1 市區重建局成立於二零零一年五月一日，以取代土地發展公司，並接手負責進行中的土地發展公司市區重建計劃。
- 9.2 該區有四塊土地指定為「土地發展公司發展計劃圖地區」及「市區重建局發展計劃圖地區」。這些土地的土地用途地帶顯示在有關的土地發展公司／市區重建局發展計劃圖上，將會由市區重建局負責實施。
- 9.3 卑利街／嘉咸街發展計劃圖涵蓋的面積為 0.52 公頃。市區重建局打算重建該區作商業／住宅用途，包括闢設公眾休憩用地及政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。《土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃圖編號 S/H3/LDC4/2》於一九九九年十一月九日獲行政長官會同行政會議核准。
- 9.4 第一街／第二街發展計劃圖涵蓋的面積為 0.355 公頃。市區重建局打算重建該區作商業／住宅用途，包括闢設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。《土地發展公司第

一街／第二街發展計劃圖編號 S/H3/LDC5/2》於一九九九年十一月九日獲行政長官會同行政會議核准。

- 9.5 士丹頓街／永利街發展計劃圖涵蓋的面積為 0.2 公頃。市區重建局打算重建該區作商業／住宅用途，包括闢設一塊公眾休憩用地。該區的土地用途地帶載於《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》。
- 9.6 餘樂里／正街發展計劃圖涵蓋的面積為 0.22 公頃。市區重建局打算重建此區作住宅及零售用途，包括闢設一塊公眾休憩用地。《市區重建局餘樂里／正街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA2/2》於二零零七年三月二十七日獲行政長官會同行政會議核准。

10. 交通

10.1 香港鐵路

一九八六年五月香港鐵路服務伸延至上環站。行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》(第 519 章)核准港鐵西港島線，該鐵路線訂於二零一四年完成。根據《城市規劃條例》第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》核准的鐵路方案，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。該圖所顯示核准鐵路方案的區內鐵路路線、車站和構築物(包括西營盤和大學站的車站入口和通風及機電大樓)，只作參考之用。

10.2 道路

- 10.2.1 連接薄扶林道及干諾道西的山道天橋已於一九八一年開始通車。干諾道改善計劃中的林士街天橋改善工程在一九九零年年初完成，令使用干諾道的車輛能夠通行無阻，並把區內的交通與越過該區的交通分開。
- 10.2.2 西區填海區的道路網絡已因應西區海底隧道的路線作出重大修改。西區海底隧道，連同西區海底隧道建築工程的另一項目，即林士街天橋與堅尼地城之間的一段四號幹線均已落成，並在一九九七年四月通車。西區海底隧道是本港第三條過海隧道，而該段四號幹線則提供一條連接西區與中區的快捷直達通道。

10.3 水上交通

- 10.3.1 經海路運往該區或從該區運出的貨物，會在西區填

海區西端的西區公眾貨物裝卸區內的貨物裝卸區處理。

10.3.2 經海路運往西區批發市場的貨物，都在該市場的專用碼頭裝卸。

10.4 行人通道

10.4.1 爲了提供互相連接的行人通道系統，把區內所有主要的政府、機構或社區用地及休憩用地貫連起來，當局打算在情況許可時，收回若干私人地段，興建街道與街道間的行人通道，而進行重建時亦會收回若干私家里巷。

10.4.2 當局在適當地點興建了行人天橋，連接干諾道西以南的已建設區和西區填海區。

10.5 半山行人自動扶梯

半山區與中區之間的車輛交通非常擠塞，爲減輕交通流量，當局已在皇后大道中至干德道之間，興建一條有蓋半山行人自動扶梯。該區的一段自動扶梯沿閣麟街及些利街上接半山干德道。

11. 公用設施

11.1 區內已敷設輸水管、排水渠及污水收集系統，並有充足的電力、煤氣及電話等設施。

11.2 在應付該區將來對污水收集設施的需求方面，應無困難。不過，中西區及灣仔區西部污水收集整體計劃研究顯示，區內很多現有的污水渠，包括污水幹渠，都是水流容量不足，需要改善，以應付目前與將來的發展。

12. 文化遺產

該區有不少重要的法定古蹟。這些法定古蹟包括位於荷李活道的前中區警署建築羣、亞畢諾道的前中央裁判司署、奧卑利街的域多利監獄、德輔道中的上環街市、荷李活道的上環文武廟及堅巷的舊病理醫院(現用作香港醫學博物館)。此外，在西營盤及上環區內，下列地點亦被評定爲歷史建築物及構築物：

- 必列者士街的香港中華基督教青年會會所
- 太平山街的廣福祠
- 普仁街的東華醫院主樓
- 高街的舊半山警署
- 高街的舊精神病院外牆(現成爲西營盤社區中心的部分)

- 東邊街的華人精神病院(現稱美沙酮治療中心)
- 西邊街的舊贊育醫院(現稱西區社區中心)
- 高街的基督教香港崇真會救恩堂
- 般咸道的英皇書院
- 第三街的聖類斯中學東翼
- 聖安多尼學校
- 聖安多尼堂
- 明愛凌月仙幼稚園
- 西區裁判法院
- 皇后大道西 1 號
- 荷李活道 62 號
- 砵典乍街
- 樓梯街
- 薄扶林道的聖安多尼院
- 餘樂里 9 號
- 餘樂里 10 號
- 德輔道西 207 號
- 般咸道 35 號
- 醫院道 4 號
- 荷李活道前已婚警察宿舍

任何可能影響這些古蹟／建築物／地點的發展或改劃用途地帶建議，應先諮詢古物古蹟辦事處的意見。

13. 規劃的實施

- 13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的重大改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會的意見。
- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公

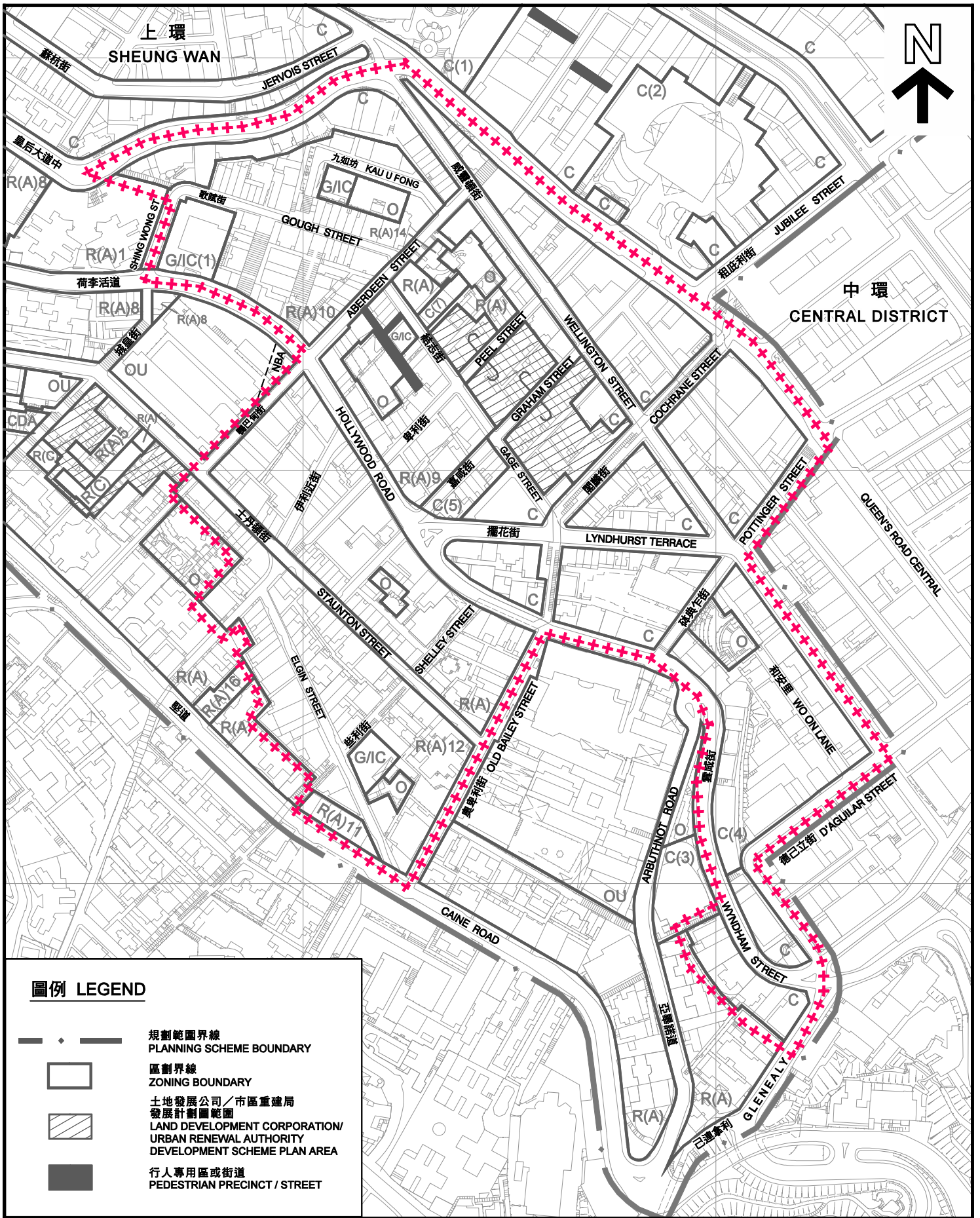
眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖片索引(所有圖片只作識別用)

圖一：蘇豪和緊連地區

圖二至四：擴闊行人路及道路的要求

城市規劃委員會
二零一一年七月



圖例 LEGEND

-  規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
-  區劃界線
ZONING BOUNDARY
-  土地發展公司／市區重建局
發展計劃圖範圍
LAND DEVELOPMENT CORPORATION/
URBAN RENEWAL AUTHORITY
DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA
-  行人專用區或街道
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET

本摘要圖於2011年6月24日擬備，所根據的資料為測量編號11-SW-8A, B, C, D及11-SW-13A, B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.6.2011 BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-8A, B, C, D AND 11-SW-13A, B

**蘇豪和緊連地區
SOHO AND ITS IMMEDIATE ADJOINING AREA**

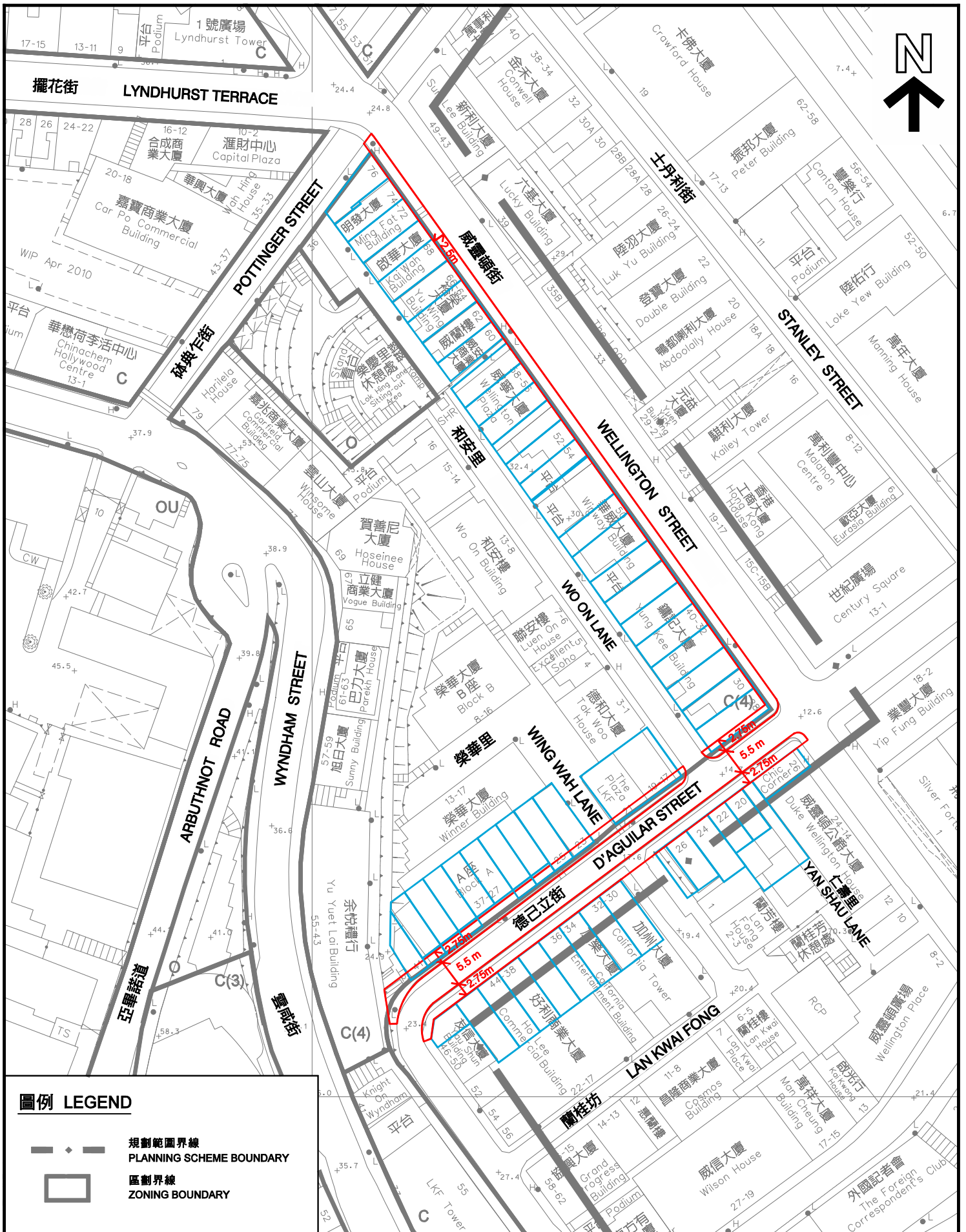
SCALE 1 : 3 000 比例尺
METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H3/11/42

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

-  規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
-  區劃界線
ZONING BOUNDARY

本摘要圖於2011年6月24日擬備，所根據的資料為測量編號11-SW-8D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.6.2011
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-8D

**擴闊行人路及道路的要求
FOOTPATH AND ROAD WIDENING REQUIREMENTS**

SCALE 1 : 1 000 比例尺
METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**






參考編號
REFERENCE No.
M/H3/11/43

圖 **PLAN**
2



圖例 LEGEND

-  區劃界線
ZONING BOUNDARY
-  土地發展公司/市區重建局
發展計劃範圍
LAND DEVELOPMENT CORPORATION/
URBAN RENEWAL AUTHORITY
DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA
-  行人專用區或街道
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET

本摘要圖於2011年6月24日擬備，所根據的資料為測量編號11-SW-8C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.6.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-8C & D


擴闊行人路及道路的要求
FOOTPATH AND ROAD WIDENING REQUIREMENTS

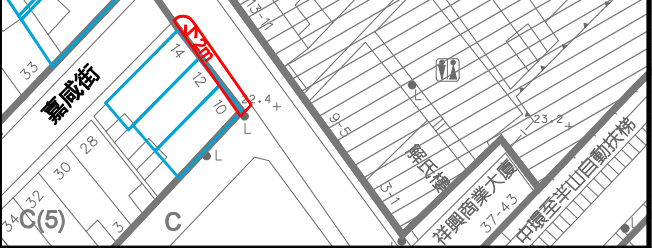
SCALE 1:1 000 比例尺

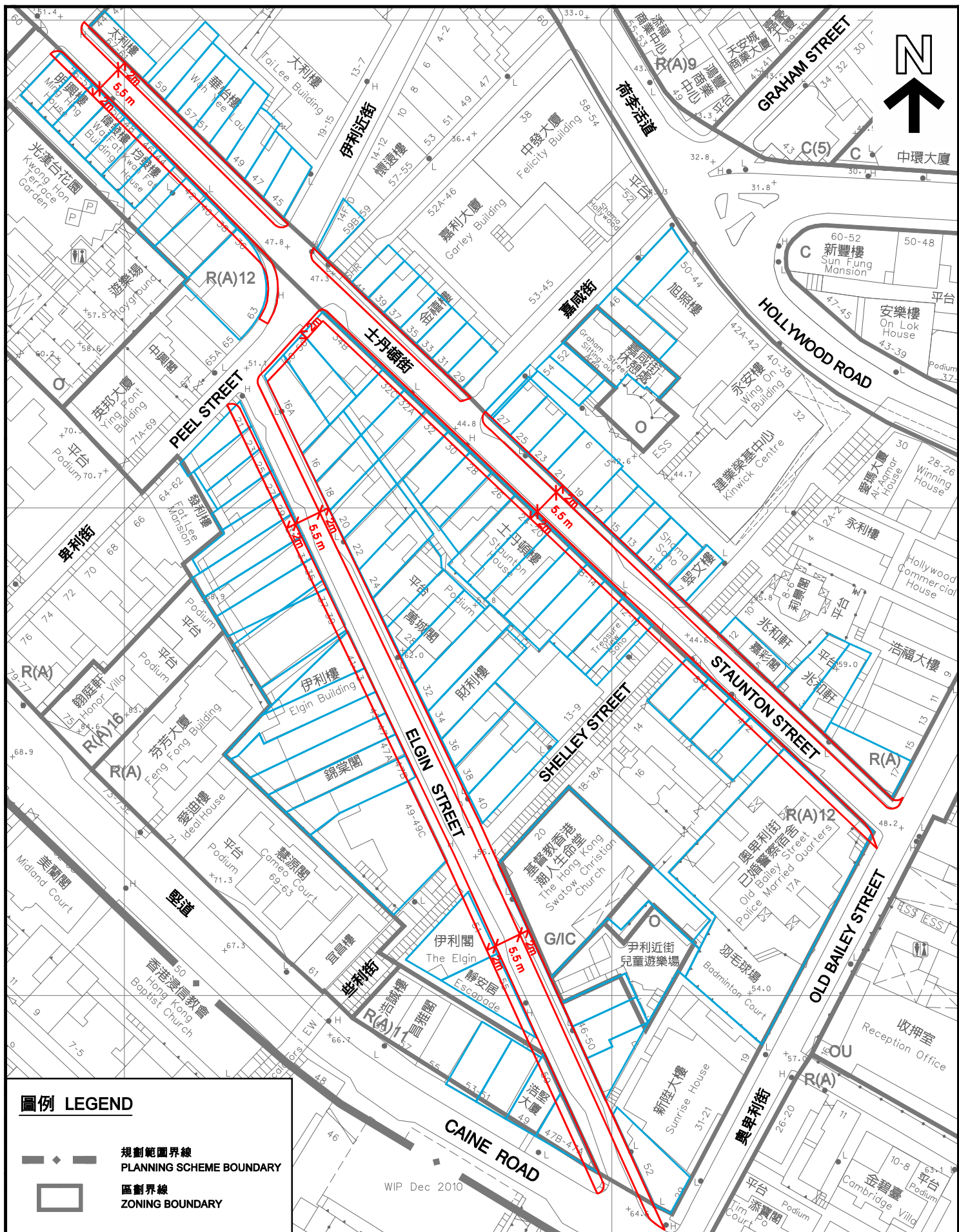
米 METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/H3/11/44

 **圖 PLAN**
3



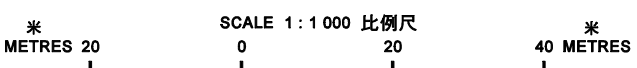



圖例 LEGEND

-  規劃範圍界線
PLANNING SCHEME BOUNDARY
-  區劃界線
ZONING BOUNDARY

本摘要圖於2011年6月24日擬備，所根據的資料為測量編號11-SW-8C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.6.2011
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-8C & D

**擴闊行人路及道路的要求
FOOTPATH AND ROAD WIDENING REQUIREMENTS**



<p>規劃署 PLANNING DEPARTMENT</p>		
<p>參考編號 REFERENCE No.</p>	<p>圖 PLAN</p>	
<p>M/H3/11/45</p>		<p>4</p>