

中西區區議會

擬議改劃美利道多層停車場大樓作商業用途

1. 目的

- 1.1 為改劃美利道多層停車場大樓用地(該用地)作商業用途，本文件旨在簡述對《中區分區計劃大綱圖編號S/H4/14》(大綱圖)的擬議修訂及相關交通影響和安排，並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 中環和金鐘位處心臟地帶，地位優越，對甲級寫字樓使用者極具吸引力。近年，香港商業樓宇的租金持續高企。雖然這反映香港經濟活動暢旺，但不斷上漲的租金會推高營商成本，降低香港的競爭力及對投資者的吸引力。政府必須致力增加商業用地供應，以保持香港的競爭力及作為主要國際金融中心的地位，配合香港經濟發展的需要。
- 2.2 政府的政策是把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區，包括商業中心區。《2014年施政報告》提出，政府會增加中環核心商業區的商業和商貿用地供應，並在可行情況下，將合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途，包括中環美利道多層停車場大樓。
- 2.1 美利道多層停車場大樓位處核心商業地區，毗鄰美利道及金鐘道（請參閱圖一及圖二），面積約2,780平方米。現時該大樓為一幢十層高多用途政府建築物，包括多層政府辦公室、五層公眾停車場，以及一個公共廁所。該用地附近有多幢商業樓宇，包括中銀大廈、東昌大廈、美國銀行中心、和記大廈，以及友邦金融中心。該用地北面和西面分別為琳寶徑休

憩花園和遮打花園。

3. 擬議改劃修訂

- 3.1 規劃署建議將美利道多層停車場大樓用地由「政府、機構或社區」地帶改劃作「商業(3)」地帶，並規定最高建築物高度為主水平基準上190米¹(與鄰近力寶中心高度相若)及最大上蓋面積為65%。這些發展限制主要為保存山脊線的景觀及該地點的空氣流通。根據現行《建築物條例》，該用地的最高地積比率為15。該用地可興建最高總樓面面積約為41,700平方米。

4. 交通事宜

公眾停車位安排

- 4.1 美利道多層停車場現時提供388個公眾私家車停車位及55個公眾電單車停車位。現時於美利道多層停車場300米範圍內(即約10分鐘步行距離)，有4個停車場提供公眾私家車停車位，分別為天星碼頭停車場、大會堂停車場及長江中心停車場和花旗銀行廣場停車場(圖三)。
- 4.2 根據美利道多層停車場營辦商提供於2014年4月及5月私家車停車位的平均使用情況(圖四)，於星期一至五上午11時至下午5時，持續處於較高使用量。因此，本研究採用該6小時內平均最高3小時使用量為繁忙時段的使用量，作為評估基礎。
- 4.3 根據顧問公司於2014年5月進行的實地調查及政府停車場營辦商提供有關2014年4月及5月的資料，研究範圍內5個停車場於繁忙時段平均最高3小時使用量如下：

¹包括天台構築物。

地點	公眾私家車停車位數目	繁忙時段平均使用量	繁忙時段平均使用率
美利道多層停車場	388	309	80%
大會堂停車場	175	87	50%
天星碼頭停車場	370	350	95%
長江中心停車場	1,300	952	73%
花旗銀行廣場停車場			
總數	2,233	1,698	76%

4.4 在估算該項目完成後公眾停車位需求方面，顧問公司先檢視研究範圍內的需求，包括當時已知鄰近預期重建項目及新增發展項目(重建和新增項目將提供足夠車位滿足自身需求，同時減少對附近公眾停車位的需求)。顧問公司綜合研究範圍內預期的重建和新增項目、就業情況變化、交通流量增長等因素，按估算於2024年(即本項目預計落成後三年)時²，研究範圍內對公眾私家車停車位的需求會較2014年繁忙時段的1,698個增長約12.4%至1,909個³。

4.5 研究估計於2024年時，研究範圍內公眾私家車停車位的供應將降至1,807個⁴。故此，當重建後，該用地須提供不少於102個公眾私家車停車位。同時，該用地亦將根據《香港規劃標準與準則》，按重建用途及面積提供約150個私家車停車位及上落客貨設施⁵，以滿足自身重建發展對停車位的需求。換言之，該用地重建後可提供不少於250個私家車停車位。

² 交通影響評估的設計年份定為有關發展落成後3年。

³ 由2014至2016年估計研究範圍內停車位的需求增長率約為每年2.7%，由2016年至2024年估計研究範圍內停車位的需求增長率則約為每年0.8%。

⁴ 在2011年完成的中環新海濱城市設計研究報告，天星碼頭停車場將於中環新海濱3號用地內重置150個公眾私家車停車位後拆卸，有關時間估計會於美利道多層停車場重建之後。同時，附近擬議的一項商業樓宇重建計劃，估計會新增約182個私家車停車位，滿足自身重建發展對停車位的需求，同時減少對美利道多層停車場的公眾停車位的需求。該停車位數目因此視為公眾停車位替代供應。

⁵ 實際停車位數目視乎發展商的設計。

- 4.6 根據相同方法推算，於2014年公眾電單車停車位於研究範圍內的供應和需求分別為127個和94個。隨著美利道多層停車場停用及天星碼頭停車場拆卸，於2024年時，研究範圍內電單車停車位的供應會降至37個。同時，研究估計於2024年時，公眾電單車停車位的需求會較2014時繁忙時段的94個增長約12.4%至106個。故此，當重建後，該用地須提供不少於69個公眾電單車停車位。
- 4.7 在美利道多層停車場大樓重建期間，於美利道多層停車場停用後至重置停車位啟用期間，研究範圍內在繁忙時段估計略為短缺約64個公眾私家車停車位及34個公眾電單車停車位。由於受現場環境及可用土地的限制，現時附近未有合適位置提供臨時停車位。然而，有需要的駕車人士可使用附近的停車場，例如天星碼頭停車場、大會堂停車場、長江中心停車場、花旗銀行廣場停車場和夏慤花園停車場⁶。此外，運輸署會繼續於區內合適的位置加設路旁電單車停車位。

交通影響

- 4.8 美利道多層停車場大樓位於琳寶徑及美利道旁，車輛出入口設於琳寶徑。在改劃用途後，車輛出入口會維持於原來位置。前往及離開該用地的車輛主要會途經遮打道、美利道、琳寶徑、昃臣道、金鐘道、紅棉路及添華道等。根據運輸署進行的交通評估，擬議發展(包括公眾停車位)會於上午及下午繁忙時段產生每小時 204 及 159 車架次(現時分別產生每小時 125 架次及 152 架次)，對附近路口的交通不會帶來負面影響。附近路口剩餘的交通容量如下：

⁶ 根據顧問公司於 2014 年 5 月的調查，夏慤花園停車場有 600 個私家車停車位。該停車場於繁忙時段的私家車停車位的使用量為 445 個(使用率為約 74%)。

路口	繁忙時段內路口剩餘的交通容量					
	2014 年		2024 年 (維持現狀)		2024 年 (重建落成後)	
	上午	下午	上午	下午	上午	下午
金鐘道/紅棉路交界	39%	21%	54%	40%	52%	40%
美利道/琳寶徑/遮打道交界	32%	22%	31%	15%	29%	16%
遮打道/昃臣道交界	39%	31%	40%	23%	38%	24%

行人通道/行車路安排

- 4.9 現時於美利道多層停車場大樓南面(沿金鐘道)及西面(沿美利道)的行人通道為美利道多層停車場大樓結構的一部份，以連接附近行人天橋系統(圖五)。該用地的重建計劃涉及以下行人通道/行車路安排 -

第一階段：美利道多層停車場大樓清拆階段

- (1) 於圖六所示紫色線位置興建兩條闊度不少於 2.5 米的臨時行人天橋，連接現時行人天橋系統，並須 24 小時開放予公眾行人使用。
- (2) 臨時行人天橋下的行人路及行車路臨時封閉，以騰出位置豎建臨時行人天橋的支承結構。

第二階段：臨時行人通道落成後

- (1) 封閉及拆卸美利道多層停車場大樓一樓的行人通道(圖六所示綠色及藍色線位置)。
- (2) 在擬建的樓宇內，興建無障礙行人通道，連接現時行人天橋系統和美利道地面，並 24 小時開放予公眾行人使用。
- (3) 興建行人天橋(圖六所示藍色線位置)，連接擬建樓宇內的行人通

道及現時行人天橋。

第三階段：擬建樓宇內的行人通道及附屬工程完成後

- (1) 擬建樓宇內無障礙行人通道，連接現時行人天橋系統及美利道地面，會 24 小時開放予公眾行人使用。
- (2) 拆卸臨時行人天橋。
- (3) 重開臨時行人天橋下現有行人路及行車路，並 24 小時開放予公眾使用。

4.10 有關臨時及永久行人通道安排對行人影響不大。擬議的臨時行人通道並不涉及私人土地或徵收私人土地，亦無需永久封閉現有行車道路。

4.11 當局已向各政府部門展開擬議道路工程之諮詢，並計劃按《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)的既定程序跟進上述道路工程。上述臨時行人通道/行人路安排的實施日期將視乎該用地的售賣及發展時間。

5. 其他事宜

5.1 我們就擬議修訂項目諮詢了各有關政府部門，確定擬議商業發展不會對當區的基礎設施配套、環境、通風及視覺等方面產生重大影響。此外，由於附近已有公共廁所設施，食物環境衛生署認為沒有需要在原址重置公共廁所。擬議發展亦不會對社區設施及休憩用地供應構成負面影響。

6. 下一階段

6.1 歡迎議員就上述土地用途修訂建議和交通事宜提出意見。

6.2 就土地用途修訂建議，我們會按既定程序把建議及議員的意見一併提交城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「委員會」)考慮。如委員會同意有關改劃修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個

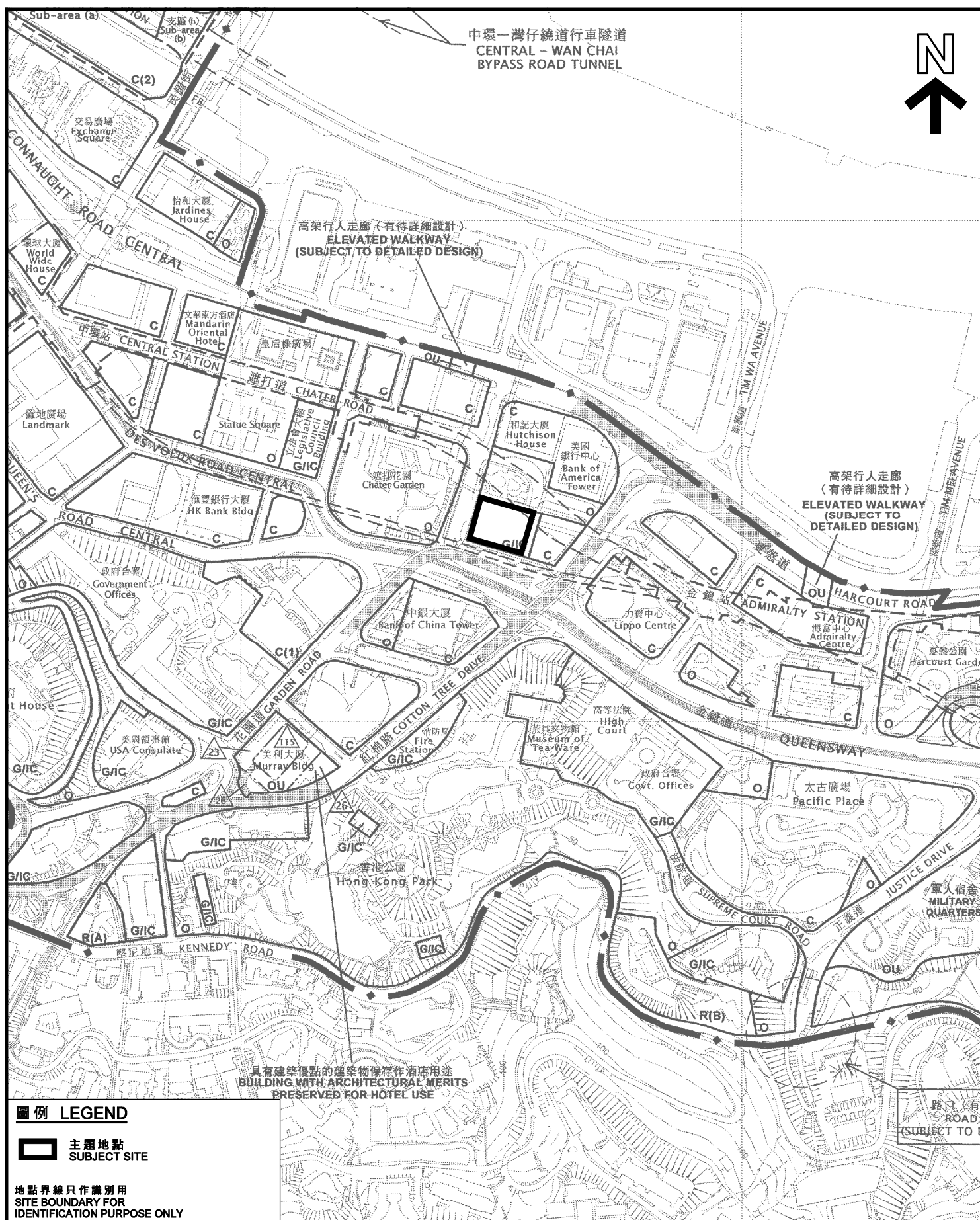
月。有關道路工程將按《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)處理。

7. 附件

- 圖一 位置圖
- 圖二 平面圖
- 圖三 美利道多層停車場及附近停車場的位置圖
- 圖四 美利道多層停車場於2014年4月及5月私家車停車位的使用量
- 圖五 美利道多層停車場旁現時的行人通道
- 圖六 行人通道臨時安排

發展局
規劃署
運輸署
地政總署

2015年7月



位置圖 LOCATION PLAN

擬議改劃美利道多層停車場作商業發展
PROPOSED REZONING OF
MURRAY ROAD MULTI-STOREY CARPARK FOR
COMMERCIAL DEVELOPMENT

本摘要圖於2015年5月29日擬備，
所根據的資料為於2013年4月9日核准的
分區計劃大綱圖編號 S/H4/14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.5.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H4/14 APPROVED ON 9.4.2013

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

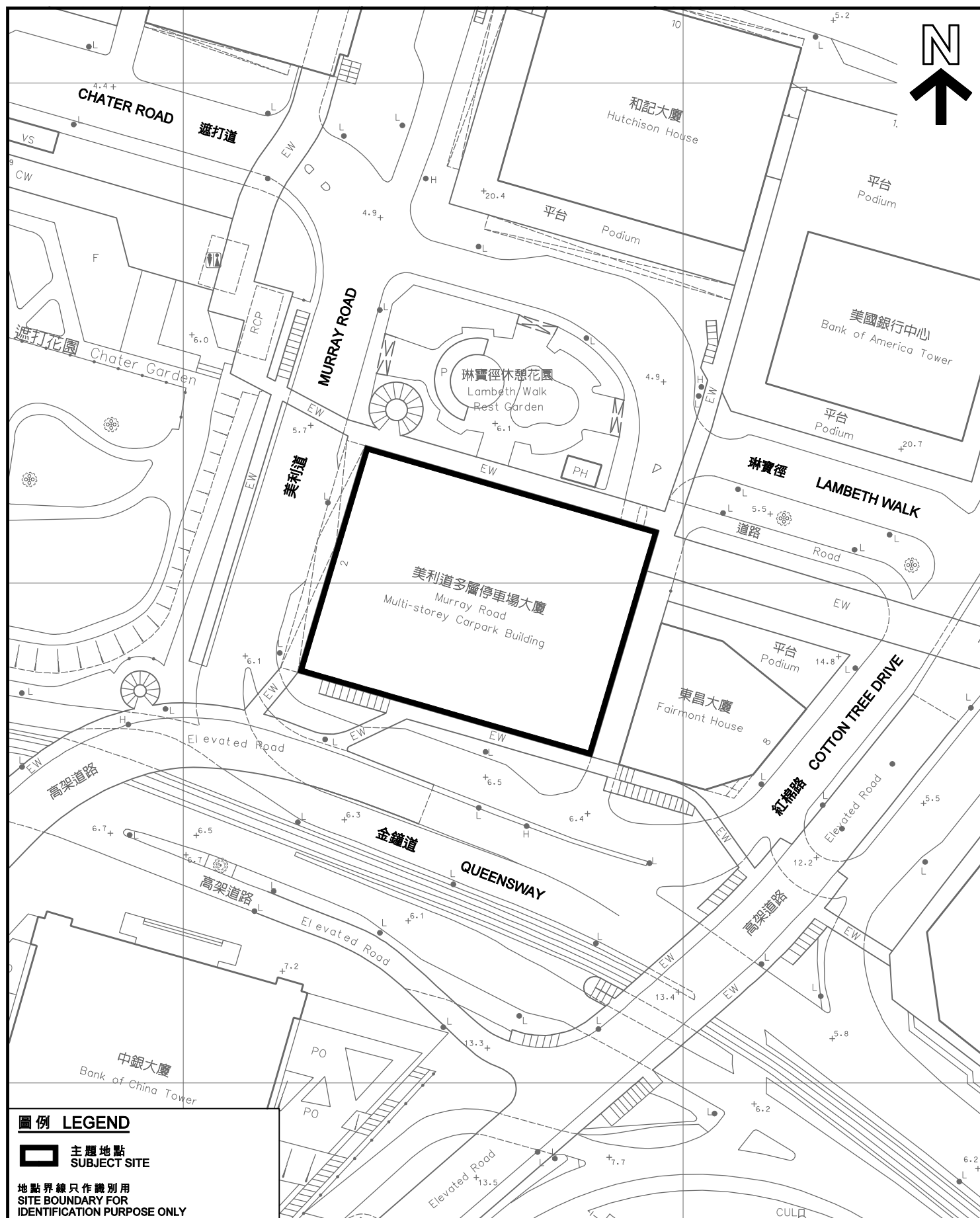


參考編號
REFERENCE No.

M/H4/15/1

圖 PLAN

1



本摘要圖於2015年6月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-9C及14A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.6.2015
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-9C AND 14A

平面圖 SITE PLAN

擬議改劃美利道多層停車場作商業發展
PROPOSED REZONING OF
MURRAY ROAD MULTI-STOREY CARPARK FOR
COMMERCIAL DEVELOPMENT

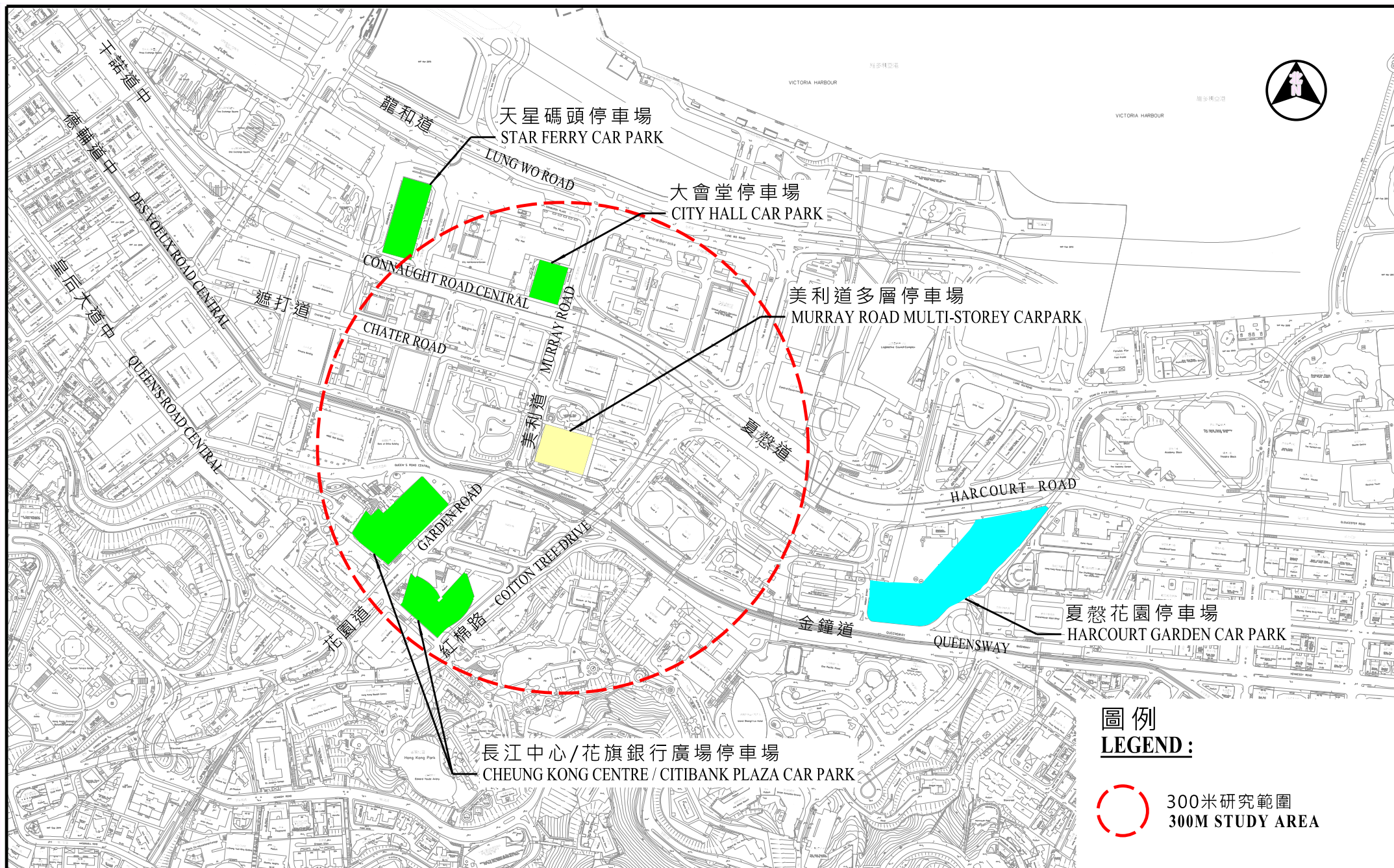
SCALE 1 : 1 000 比例尺
米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



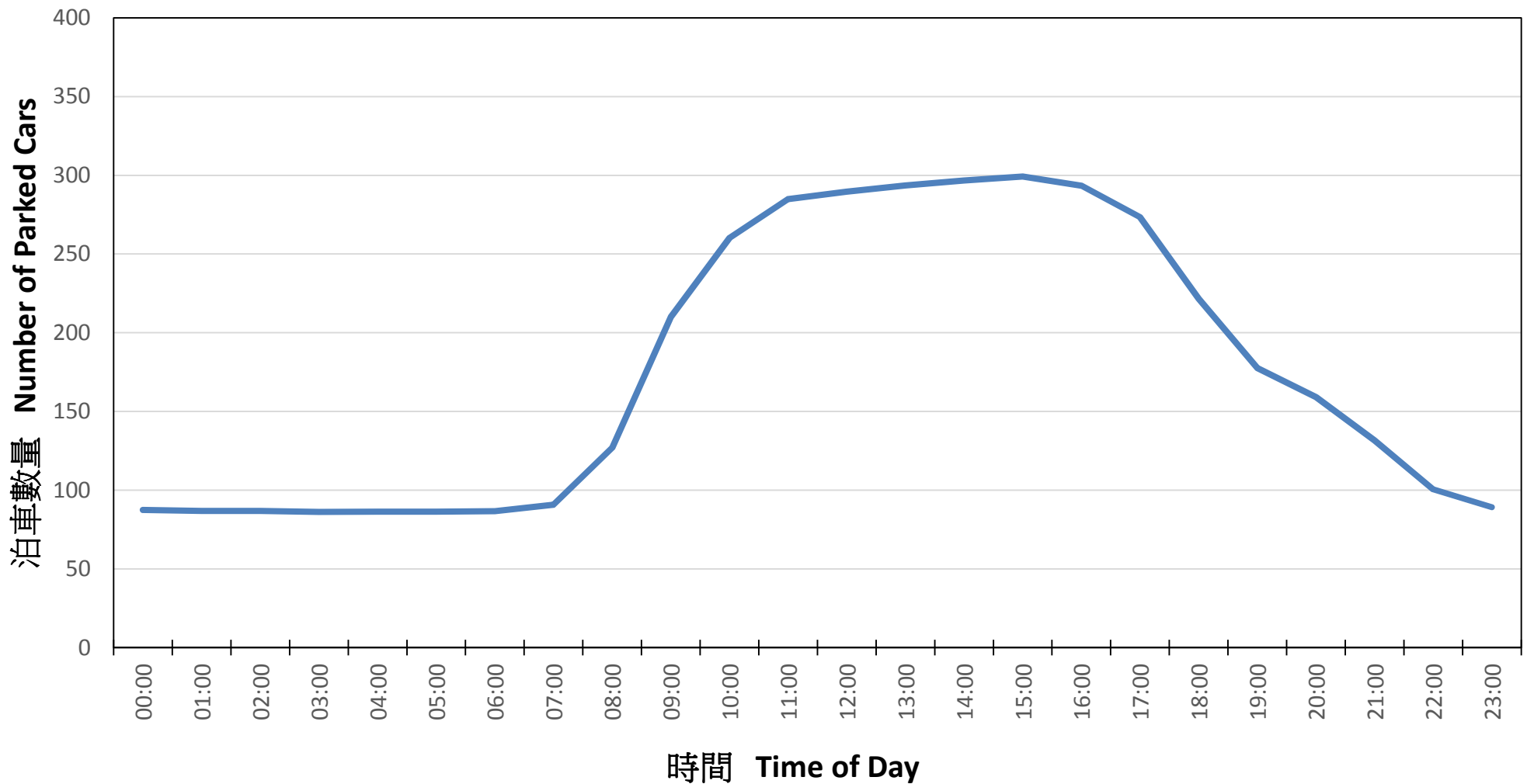
參考編號
REFERENCE No.
M/H4/15/1

圖 PLAN
2



drawing title

圖三 - 美利道多層停車場及附近停車場的位置圖 PLAN 3 - LOCATION PLAN FOR MURRAY ROAD MULTI-STROREY CARPARK AND OTHER CARPARKS

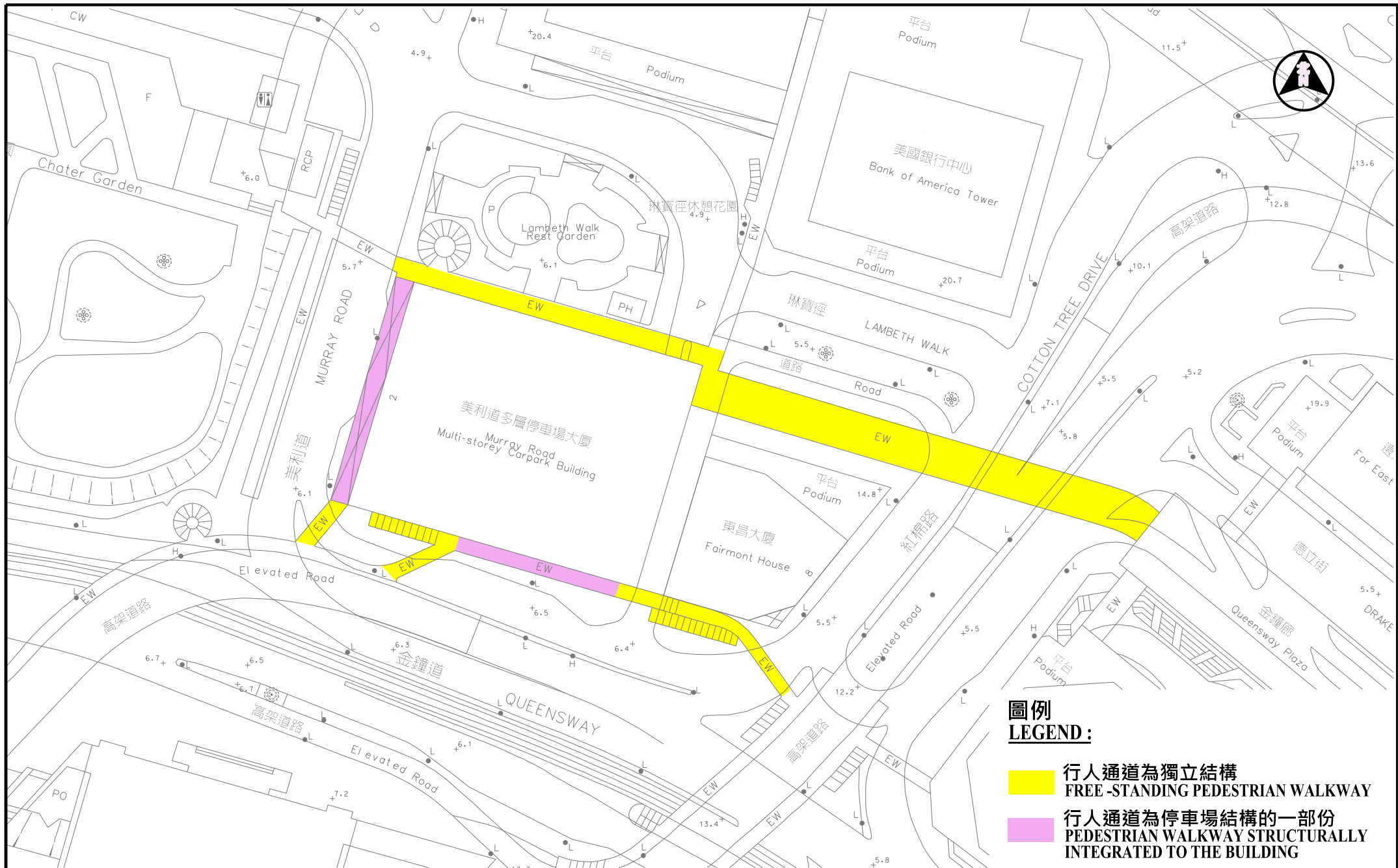


Note: Curve reflects average of all weekdays excluding public holidays for months of April and May 2014

備註：圖表表示2014年4月及5月星期一至五(公眾假期除外)的平均使用量

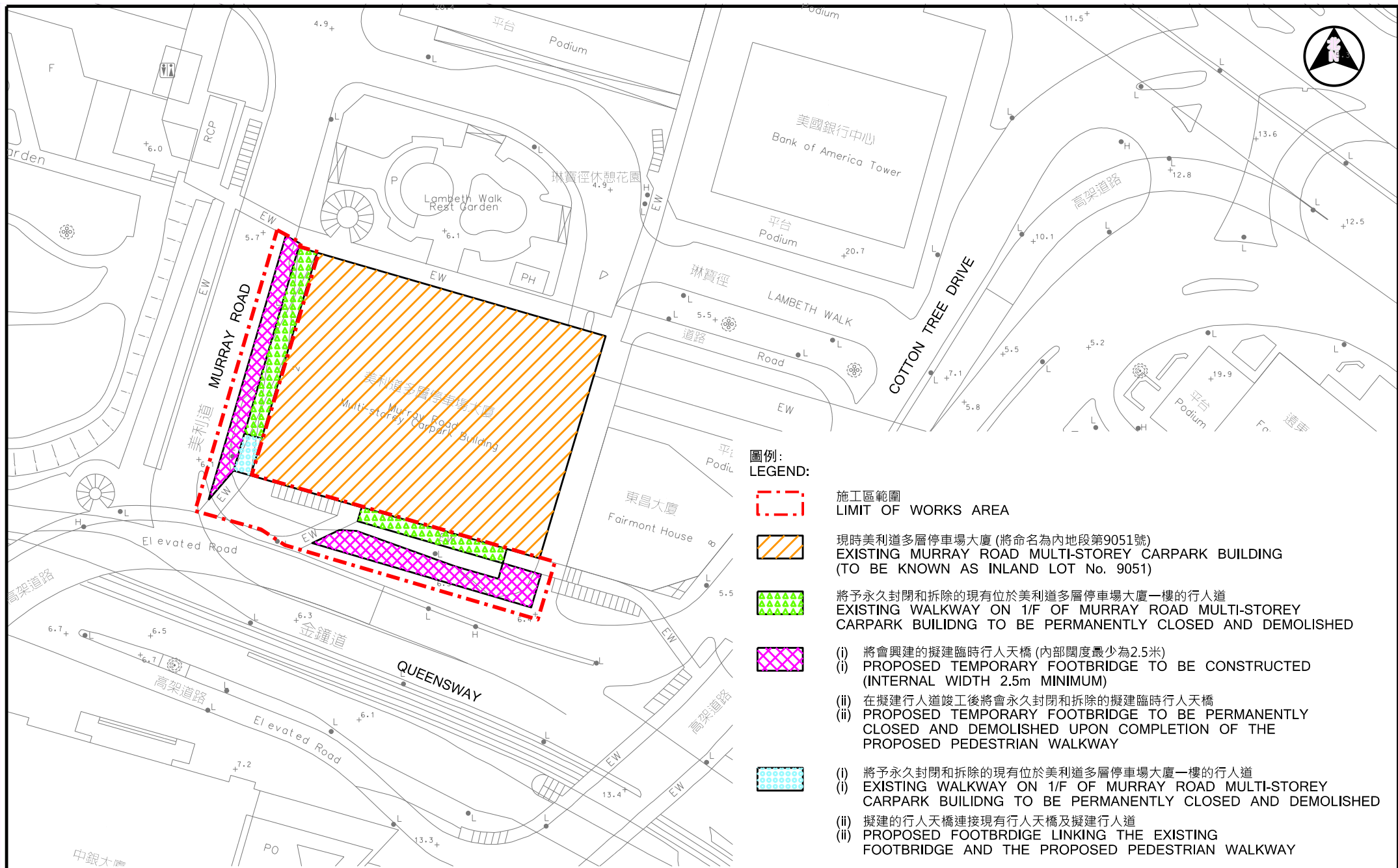
圖四 - 美利道多層停車場於2014年4月及5月私家車停車位的使用量

PLAN 4 - CAR PARKING UTILIZATION AT MURRY ROAD MULTI-STOREY CARPARK (APRIL AND MAY 2014)



drawing title

圖五 - 美利道多層停車場旁現時的行人通道
PLAN 5 - EXISTING ELEVATED PEDESTRIAN WALKWAY ADJACENT TO MURRAY ROAD MULTI-STOREY CARPARK



drawing title

圖六 - 行人通道臨時安排

PLAN 6 - TEMPORARY ARRANGEMENT OF ELEVATED PEDESTRIAN WALKWAY



運輸署
Transport Department