

資料文件

2007年3月8日

立法會
規劃地政及工程事務委員會
檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會

毗連中環 4 號至 6 號碼頭的綜合發展區
和國際金融中心二期以北的商業用地的規劃

目的

因應小組委員會的要求，本文件旨在提供資料，簡介毗連中環 4 號至 6 號碼頭的「綜合發展區(2)」用地和國際金融中心二期以北的商業用地的規劃背景、規劃意向和概況，以及在即將招標進行的「中環填海區城市設計研究」為公眾參與所作的安排。

有關分區計劃大綱圖的背景資料

2. 上述兩幅地點及毗鄰土地是中環填海計劃第一期工程填海所得，為《中區分區計劃大綱圖》(下稱「該大綱圖」)所涵蓋，「綜合發展區(2)」用地在圖 1 以「地點 1」標示，而國際金融中心二期以北的商業用地以「地點 2」標示。

3. 當局於一九九四年完成「中環灣仔填海發展計劃-制定市區設計規範研究」(下稱「市區設計規範研究」)，該研究的目的，旨在探討填海區的城市設計、工程、交通和環境事宜。在該大綱圖上的土地用途地帶建議，主要是按上述研究所提出的建議而制訂。一九九四年十一月，地點 1 (7 號碼頭當時亦包括在內) 及地點 2 初次納入該大綱圖內，大綱圖按當時法例要求展示。

4. 該大綱圖其後數度修訂，而涉及該兩個地點的，包括二零零零年及二零零二年的修訂。在二零零零年，地點 1 的「註釋」備註內，「附服務設施住宅」一詞由「酒店」所取代。而二零零二年的修訂，是將中環 7 號碼頭及毗鄰海旁地區剔出該

大綱圖，撥入《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖》範圍內。二零零三年二月，行政長官會同行政會議核准中區分區計劃大綱草圖，而圖則亦重新編號為 S/H4/12，即該區目前有效的分區計劃大綱圖。在上述每次大綱圖修訂的公眾展示及諮詢過程當中，均沒有收到對該兩幅地點提出的反對意見。

5. 中區是本港重要商業活動樞紐，也是政府及文娛活動中心，法定圖則反映了這些主要土地用途安排及規劃意向。儘管圖則經過數度修訂，以配合社會情況的轉變，但該區作為核心商業區的意向並無改變。由於該區的土地有限，為保持香港作為亞洲金融中心，以及維持我們長遠經濟發展需要，實有必要為中區發展早作規劃；預留土地作商業發展用途，符合本港的長遠利益。而大綱圖每次修訂，均按當時的法定程序進行，期間亦進行了包括中西區區議會的公眾諮詢。該大綱圖為一份核准圖則，為有關用地日後的發展，定出土地用途和規劃綱領。

分區計劃大綱圖訂明的發展規限及規劃意向

6. 根據現行大綱圖，地點 1 及 2 的發展規限概述如下：

地點 1

7. 地點 1 的涵蓋面積包括中環 4 號至 6 號碼頭在內，約有 1.89 公頃。此地帶的規劃意向是在碼頭及毗鄰土地進行綜合發展，為公眾締造優美的海濱環境。根據該大綱圖的「註釋」，這塊用地的零售商店、辦公室和酒店發展的最大總樓面面積為 55 740 平方米，相等於大約 2.95 倍的地積比率。擬進行發展者必須向城市規劃委員會(城規會)提交總綱發展藍圖，得到城規會核准才可發展。總綱發展藍圖須包括詳細的規劃參數、擬議公共設施、城市設計建議、美化環境建議、環境評估及其他相關的技術評估。根據《城市規劃條例》，公眾可以就這些規劃申請提出意見。城規會經考慮所有意見後，才會決定是否批准總綱發展藍圖，城規會亦可就批准附加條件。有關地點 1 以往主要的規劃申請，載於附件。

地點 2

8. 該用地約有 0.41 公頃。此地點預算用於發展商業樓宇，主要為商界及金融行業提供用地。該地點經常准許的用途，包括辦公室、酒店、零售商店、服務行業等。根據「市區設計規範研究」，日後的發展模式，必須遵照若干主要的城市設計指引，例如互相貫通的多層行人通道網，以及兼顧一系列的建築設計要素。

就交通、環境和公眾享用海旁方面的規劃考慮及技術評估

9. 委員會對於兩幅地點在交通、環境和對公眾享用海旁方面的影響表示關注，下文闡述有關的規劃考慮及技術評估。當局在製備所有法定圖則時的考慮和必需進行的程序，包括須為所涵蓋有關用地的地區進行交通和環境評估，製定該大綱圖亦不例外。如上文第 3 段所述，該大綱圖的土地用途地帶主要是按照於一九九四年完成的「市區設計規範研究」的建議而規劃，並已充份評估擬議發展對交通及環境的影響。在二零零二年及二零零五年進行的交通研究(即「中環填海計劃第三期經修訂的交通預測及檢討」及「可持續運輸規劃及中環灣仔繞道的專家小組報告」)已有詳細考慮，結論是在海旁地區規劃的道路能夠足以應付發展需要。在地點 1 進行發展時，擬進行發展者必須把總綱發展藍圖提交城規會核准，並連同交通、環境及相關評估。因此，當局會小心審議申請，才會決定是否批准發展。

10. 當局規劃有關用地時，首要考慮是提供方便及直接的行人通道，連接海旁，以及全面連接碼頭及毗鄰地區。地點 1 以北保留了一條連綿的海濱長廊供公眾享用，而在該大綱圖上，該條長廊指定為「休憩用地」地帶。地點 1 的發展涵蓋民光街及毗鄰的車輛落客處的一部分，以及中環 4 號至 6 號碼頭。在地點 1 的地面一層，行人可安全地往來碼頭入口區與渡輪碼頭。該區亦會有綜合高架行人通道網，把地點 1 和地點 2 與國際金融中心二期和其他各個碼頭連接起來，而西面的連接道已經建成(圖 2)。發展範圍內亦會有巴士、小巴和的士路旁停車處這些公共交通設施，以方便市民到達海濱。

11. 這兩個地點的發展，並不會妨礙市民享用新海濱。透過為這兩幅地點制定規劃綱領，以及城規會對地點 1 的總綱發展藍圖批核機制，地點 1 的發展相信更能與碼頭海濱一帶的休憩用地融合。這些發展與周邊發展/土地的連接，可令海旁更暢達、更加添活力。這亦與共建維港委員會的「海港規劃原則」一致。

中環新海濱的設計構思

12. 在二零零六年年中，房屋及規劃地政局和規劃署向公眾公布中環新海濱的設計構思連同總綱發展藍圖，以便公眾對有關的分區計劃大綱核准圖(包括《中區分區計劃核准圖編號 S/H4/12》)定出對中環新海濱的理想和規劃目標有更深入的了解(圖 3)。二零零六年十月六日，當局向事務委員會的小組委員會提交了一份附有設計構思的資料文件(CB(1)2219/05-06(01))。

13. 地點 1 在設計構思中的最大商業總樓面面積為 55 740 平方米，而示意計劃是在三層平台上興建 12 和 14 層高的酒店／商業發展，並設有地面和高架行人通道，以及翻新碼頭外貌。地點 2 所構思的寫字樓示意計劃會有 28 層(包括於地面重置的公共交通交匯處)。設計構思展示了沿中環海濱主要發展的其中一個可行設計，亦證明了按照有關分區計劃大綱圖的土地用途綱領和發展參數，是可以締造一個和諧的海濱環境。

未來擬進行的「中環填海區城市設計研究」

14. 因應城規會於二零零五年八月的要求，規劃署即將展開「中環填海區城市設計研究」，以優化中環填海計劃現有的城市設計大綱，同時為地點 1 和 2 等主要用地擬備規劃／設計綱領。中環新海濱的設計構思會作為研究的起步點。城規會已於二零零六年七月十四日考慮過該研究大綱，而當局亦已分別於二零零六年七月二十六日和十月六日向共建維港委員會和事務委員會的小組委員會簡介該研究大綱(資料文件 CB(1)2219/05-06(01))。

15. 「中環填海區城市設計研究」會參考城規會的「維港理想宣言」和共建維港委員會的「海港規劃原則」、「城市設計指引」及其他相關的考慮因素。該項研究亦會考慮到共建維港委員會於二零零六年年初透過公眾參與計劃就美化中區渡輪碼頭和毗鄰地區而擬備的建議和設計大綱，有關建議包括美化各個碼頭、善用碼頭天台作公眾設施，以及採用可保存海港觀景廊的建築物設計。「中環填海區城市設計研究」會為上述兩幅用地定出設計意念及擬備規劃／設計綱領。該項研究亦會制訂城市設計管制，改善通往海旁的連接道和行人通道，以及為公眾提供消閑活動的地方。

16. 在「中環填海區城市設計研究」的過程中，當局會廣泛諮詢公眾的意見，並會邀請市民共同參與，包括組織工作坊、公開論壇及簡介會。經公眾參與所得的建議會提交城規會審議落實。

**房屋及規劃地政局
規劃署**

二零零七年三月

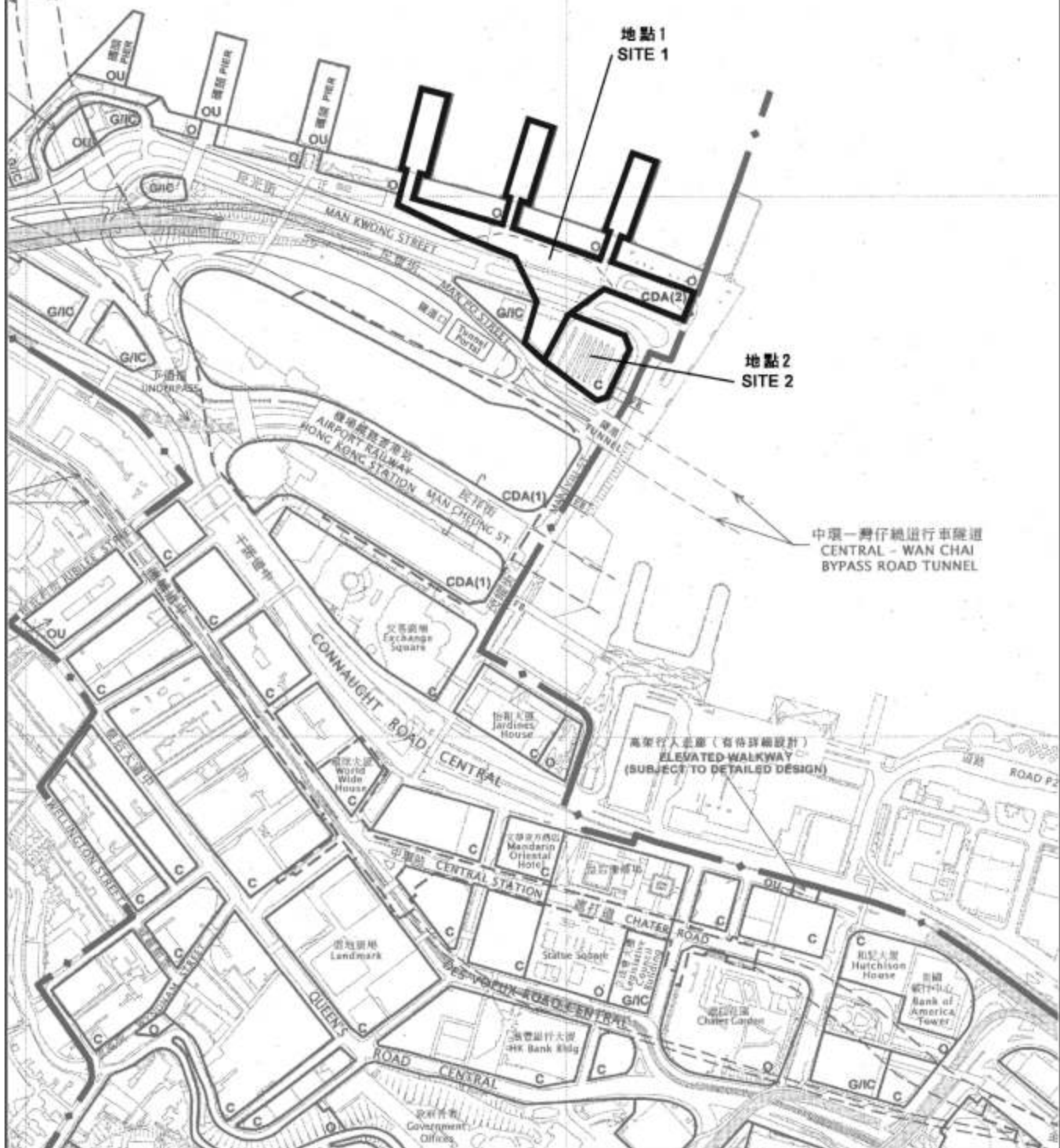
《中區分區計劃大綱圖》


地點 1 以往的主要規劃申請

在一九九五年至一九九八年間，地點 1 曾是城市規劃委員會在有附帶條件下批准的數宗規劃申請(申請編號 A/H4/33、38 和 49)的所在地點。這些申請已包括總綱發展藍圖及支持申請的相關技術評估。這些規劃申請獲批給的許可有效期，均已屆滿。

2. 核准計劃的主要發展參數現撮要如下，以供委員參考。

發展參數	A/H4/33 (於一九九五年五月五日獲准)	A/H4/38 (於一九九六年一月二十六日獲准)	A/H4/49 (於一九九八年四月三日獲准)
整體總樓面面積 (以平方米計算)	55 740	55 740	55 740
建築物高度 (以主水平基準上計算)	53 米	53 米	95 – 150 米
設計構思	各碼頭上建四幢 辦公室樓宇／附服務設施住宅樓宇		沿海旁興建一幢 辦公室樓宇和 兩幢附服務設施 住宅樓宇



 主題地點
SUBJECT SITE

本摘要圖於2007年3月5日製備，
所根據的資料為於2003年2月18日
核准的分區計劃大綱圖編號S/H4/12
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2007
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H4/12 APPROVED ON 18.2.2003

位置圖 LOCATION PLAN

國際金融二期以北的綜合發展區及商業用地
CDA AND COMMERCIAL SITES NORTH OF TWO IFC

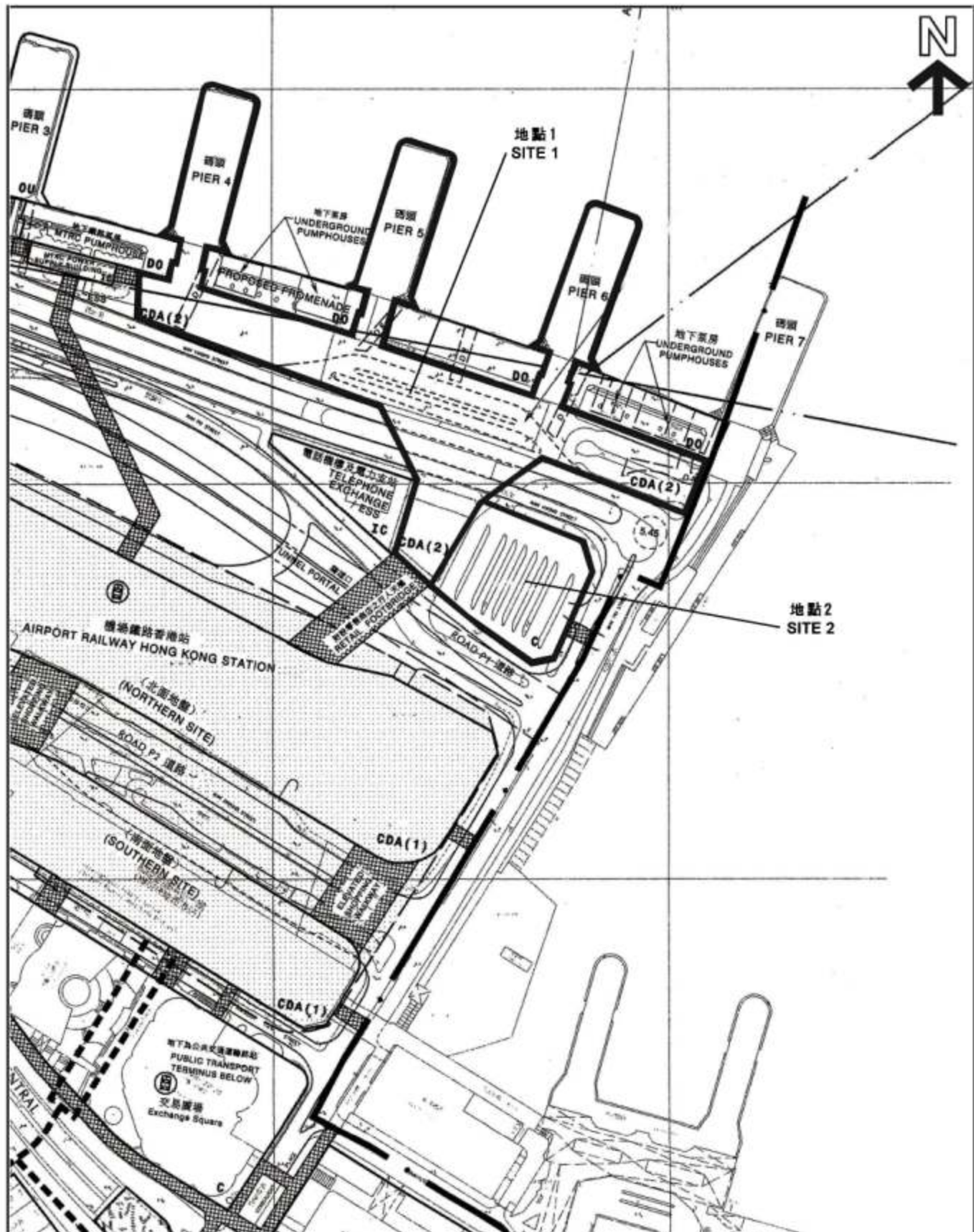
米 METRES 100 0 100 200 METRES
SCALE 1 : 5 000 比例尺


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/SD1/07/09

 PLAN
1



 主選地點
SUBJECT SITE

本摘要圖於2007年3月5日繪備，
所根據的資料為於2002年6月27日
最近傳閱的發展大綱圖編號D/H4/2C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2007
BASED ON OUTLINE DEVELOPMENT PLAN No.
D/H4/2C LATEST CIRCULATION ON 27.6.02

平面圖 SITE PLAN

國際金融二期以北的綜合發展區及商業用地
CDA AND COMMERCIAL SITES NORTH OF TWO IFC

SCALE 1 : 2 500 比例尺
METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/SD1/07/09

PLAN
2



中環新海濱的構想圖(總綱發展藍圖)

ILLUSTRATIVE DESIGN CONCEPT FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT
(MASTER LAYOUT PLAN)

本摘要圖於2007年3月5日製備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.3.2007

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/SD1/07/09

PLAN