

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1952/06-07(05)號文件

檔號：CB1/PS/1/05

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

關於新中區海旁的規劃 的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於新中區海旁的規劃的背景資料，並列述在以往的立法會會議、規劃地政及工程事務委員會(下稱"事務委員會")和檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會(下稱"小組委員會")會議上討論此課題時所提出的相關主要事項。

2. 有關在1993年7月至2004年3月期間進行的中環填海工程項目的背景資料，請參閱關於"中環及灣仔填海工程"的背景資料簡介(立法會CB(1)921/04-05(02)號文件)。

要求檢討新中區海旁的規劃

3. 事務委員會在2005年10月25日的會議上，曾就有關中環填海計劃第III期的填海土地的規劃事宜進行討論。部分委員認為，沿中區海旁進行的新發展項目過多，不但會造成不良的環境及交通影響，亦與市民現時的期望不符。該等委員尤其關注到，新中區海旁可能會有太多商業發展項目。他們要求政府當局根據可持續發展的原則，並徵詢市民的意見，詳盡地檢討中區海旁的規劃。下述議案在該次事務委員會會議上獲得通過 ——

"本事務委員會要求政府大幅減低中環填海計劃第三期內的商業用地，不容許任何寫字樓、酒店等商業樓宇，把土地轉為休憩用地。所有填海土地均應以以民為本的原則歸公眾使用。"

4. 在2005年11月至2006年5月期間，事務委員會和小組委員會曾舉行連串會議以討論與添馬艦發展工程有關的事宜，同時亦聽取關注組織和個別人士就範圍更廣闊的規劃事宜所提出的意見，當中涵蓋新中區海旁甚至整個中區的規劃事宜。團體代表主要對新中區海旁日後發展項目的發展密度，以及該等發展項目對空氣質素和交通情況所造成的影響表示關注。其他的關注事宜包括行人前往海旁的暢達程度、日後發展的建築形式，以及P2道路的配置和設計。

5. 規劃署曾於2006年5月底公布《中環新海濱構想圖》，其後，余若薇議員於2006年7月5日的立法會會議上，就中區新海旁兩個"綜合發展區"及一幅"商業用地"提出一項口頭質詢。她詢問日後在該等用地興建的建築物的整體樓面總面積、預計該等建築物入伙後帶來的交通流量，以及該等建築物是否符合前任行政長官在2004年10月出席某次立法會會議時所作承諾，亦即新填海得來的土地只會有限度地提供低密度的商業設施。余議員及若干其他議員所提出的補充質詢，亦有問及該等日後發展項目(涵蓋總地盤面積約7.5公頃以及建築樓面面積共306 550平方米)，將如何符合終審法院在2004年1月9日就《灣仔分區計劃大綱草圖》所作裁決時訂明的"凌駕性公眾需要"的原則。

6. 在2006年7月12日的立法會會議席上，部分議員於進行有關"保護海港"的議案辯論期間，曾對新中區海旁明顯規劃了大量新的商業發展項目表示有所保留，尤以皇后像廣場以北的"綜合發展區"內可高達44米及190 000平方米建築樓面面積的"橫向型樓宇"為然。

中環新海濱城市設計研究

7. 在2006年10月6日的小組委員會會議上，政府當局向委員簡介其進行中環新海濱城市設計研究(下稱"該項研究")的計劃。有關的研究範圍涵蓋中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖的整個規劃區、中環填海計劃第一期毗鄰的海旁地區(中環碼頭一帶)，以及灣仔發展計劃第二期研究的部分地方。據政府當局表示，該項研究是因應城市規劃委員會於2005年8月5日要求當局優化現有的城市設計大綱，以及為中環填海區內的主要發展用地擬備規劃／設計綱領而進行的。該項研究的範圍及目標已詳載於政府當局在2006年9月中向小組委員會提供的文件(立法會CB(1)2219/05-06(01)號文件)。

8. 根據政府當局的文件，該項研究須在現行分區計劃大綱圖所訂的土地用途和規劃大綱下進行，而除非有極為充分的理由，否則該項研究不應令有關分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積和最高建築物高度有重大改變。部分委員詢問為何該項研究及相關的公眾參與須受制於該等預設的限制。政府當局解釋表示，中環填海區的土地用途地帶是以法定的分區計劃大綱圖為基礎，而該分區計劃大綱圖在獲批核之前已根據《城市規劃條例》進行所需的程序。由於最大總樓面面積和最高建築物高度是相關分區計劃大綱圖所訂明的法定限制，因此

不可以在該項研究中藉行政方式加以修訂。小組委員會在該次會議席上通過的議案的措辭載於**附錄I**。政府當局就該項議案所提供的書面回應已隨立法會CB(1)193/06-07(01)號文件送交委員參閱。

9. 規劃署於2007年3月底展開該項研究，並於2007年5月3日展開該項研究的第一階段公眾參與活動。

中區碼頭第4至6號毗鄰的綜合發展區及國際金融中心第二期以北的商業用地

10. 小組委員會曾於2007年3月8日的會議上討論上述兩幅用地的規劃事宜。該兩幅用地及毗鄰土地是由中環填海計劃第一期工程填海所得，並為中區分區計劃大綱圖所涵蓋。該分區計劃大綱圖上的土地用途地帶建議，主要是按政府當局於1994年完成的"中環灣仔填海發展計劃 —— 制定市區設計規範研究"所提出的建議而制訂。

11. 綜合發展區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。根據該分區計劃大綱圖的註釋，該幅用地的零售商店、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(下稱"城規會")提交總綱發展藍圖，得到城規會核准才可發展。商業用地的面積約有0.41公頃。該幅用地預算用於發展商業樓宇，主要是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。

12. 根據政府當局在2006年5月底公布的设计構思，綜合發展區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。商業用地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)。

13. 部分委員認為政府當局應檢討所涉及的兩個地點的規劃，以保護海濱的環境。他們指出，公眾人士的共識是盡可能避免在海濱興建建築物，若必須興建建築物，該等建築物應是低層建築物。然而，部分其他委員則認為，該兩個地點的現行規劃已在保護海濱和需要提供土地在中區進行商業發展兩者之間取得平衡。因應委員所提出的要求，政府當局已於會後就下列事宜提供補充資料，該等補充資料已隨立法會CB(1)1287/06-07(01)號文件送交委員參閱 ——

- (a) 沿中區渡輪碼頭毗鄰海濱區已進行的優化工程；
- (b) 若不進行所涉及的兩個地點的已規劃發展項目，確定P2路的闊度可否縮窄；
- (c) 政府當局指稱需要在所涉及的兩個地點預留土地以進行商業／酒店發展項目的支持數據；及

- (d) 共建維港委員會曾就中區海旁(包括所涉及的兩個地點)的規劃進行討論的各次會議的紀要的相關摘錄。

P2路的設計及走線

14. 在2007年5月7日的會議上，小組委員會曾與團體代表及政府當局討論P2路的設計及走線。據政府當局所述，位於中環填海區第三期內的P2路是現有民祥街的延長部分。該道路的主要功能有以下兩項——

- (a) 在短期而言，P2路會為中環填海區現有的發展項目提供一條替代路線，紓緩干諾道中和康樂廣場路口的擠塞情況；及
- (b) 在中、長期而言，當中環灣仔繞道建成後，P2路將負起分配往返由中環灣仔繞道和林士街天橋組成的策略性東西向交通走廊至鄰近地區(包括中環、中環填海區、金鐘、中半山、灣仔和灣仔北)的交通的責任。

15. 關於P2路的設計，該道路基本上是一條雙程雙線分隔道路，路口由交通燈控制。在交通燈控制的路口前設有轉彎專線，避免出現車輛需在路口前排隊輪候的問題。在某些路口亦會增設一條行車線，以供來自兩個不同方向的車輛安全而暢順地切線及匯合。P2路在路口附近設有地面行人過路處，提供無阻隔的通道讓行人往返腹地和未來的海旁。優先過路權將給予橫過P2路的行人。

16. 團體代表主要關注到P2路的規模及P2路對海濱長廊的環境造成的不利影響，例如噪音及空氣污染問題。部分團體代表指出，即使計及指定用作綠化的地方，預留用來興建P2路的土地亦實在太多。有團體代表認為，與其把P2路設計成一條40米闊的道路，在路中心植樹，不如縮窄該道路的闊度，並在兩旁植樹。P2路的設計及走線不應鼓勵大量直通交通，而且應令公眾容易前往海旁。該道路的現有走線應作修改，以回應社會就原址保留皇后碼頭提出的訴求。委員普遍認同團體代表的關注事項，並在該次會議上通過下列議案——

"由於中環及灣仔規劃重新檢討及諮詢尚未完成，該區的交通流量仍未確定，政府應停止現時P2路建設，重新檢討P2路的設計及其規模，並應以保育海港、減少中環新填海區之發展密度及活化海濱之原則下，另行設計P2路。"

17. 政府當局已在立法會CB(1)1962/06-07(01)號文件中，就上述議案作書面回應。

重建前天星碼頭鐘樓及重新組裝皇后碼頭

18. 在2006年9月至2007年4月期間，事務委員會就保留中環舊天星碼頭和皇后碼頭的相關規劃事宜，與政府當局、有關的本地專業團體、關注組織和個別人士進行了連串討論。在2006年9月20日，事務委員會通過一項議案，促請政府暫緩清拆天星碼頭的計劃，在進行廣泛公眾諮詢後，把現有鐘樓與相關建築融入將來中環新發展規劃藍圖，在"以民為本"的基礎上，保留具集體回憶的歷史痕跡。

19. 政府當局在就上述議案作出的書面回應中重申，舊天星碼頭將會受若干工務工程所影響，包括P2路網絡、機場鐵路香港站延展掉車隧道和民耀街現有箱形排水暗渠擴建工程。各項工程必須按計劃及已批工程合約展開，因此舊天星碼頭不能不如期遷拆。考慮到有社會人士認為應保留舊天星碼頭及其鐘樓，讓"天星碼頭"這個標記成為香港的集體回憶，政府當局在中環填海區城市設計研究中，會從城市設計角度研究如何把舊天星鐘樓及碼頭的特色部分融入在新中環海濱的設計。事務委員會在2006年11月14日及2006年12月14日的會議上再次討論此事。政府當局堅持清拆天星碼頭是不能避免的。

20. 在2006年12月18日的事務委員會會議上，政府當局告知委員，鐘樓已棄置在公眾填料接收設施，而且已與其他物料混合在一起。舊銅鐘的鐘面及機械零件已全部保留，以便日後可再使用。政府當局承諾，政府會重新裝嵌銅鐘及在日後於一個適合地點興建的新鐘樓上，重新豎立銅鐘。

21. 事務委員會先後在2007年1月23日、2007年3月27日及2007年4月23日的會議上，討論與保留皇后碼頭有關的規劃事宜。政府當局認為，在切實可行範圍內盡量保留皇后碼頭的上層結構，然後在原址附近或另一合適地點進行重新組裝，是一個可行的方案，對中環填海計劃第三期工程造成的延誤相對較少，所涉及的費用亦相對較低。在2007年4月23日的事務委員會會議上，政府當局表示，由於社會上已對此事進行充分討論，當局計劃請工務小組委員會支持其就保留皇后碼頭提出的為數約5,000萬元的撥款申請。部分委員對於政府當局就保留皇后碼頭提出的擬議安排表示強烈保留，並認為應給予社會上的專業人士和專家更多時間研究及確定一些可避免清拆皇后碼頭的保留方案。經討論後，事務委員會表決決定支持政府當局根據上文所述的擬議保留安排，向工務小組委員會提出有關撥款建議。有關的撥款建議於2007年5月23日獲工務小組委員會通過，並於2007年6月15日獲財務委員會批准。

22. 在2007年5月2日立法會會議上，梁家傑議員動議議案，促請政府盡速實施最有效的原址保留皇后碼頭方案，包括妥善調整現有工程及設計未來工程，以避免對皇后碼頭現有結構造成損害。該項議案被否決。

23. 據政府當局表示，重建前天星碼頭鐘樓及重新組裝皇后碼頭的地點和設計構思，會在與公眾進行廣泛討論後決定，而確定該等地點和設計構思是城市設計研究的目標之一。

供解放軍駐港部隊停泊軍艦之用的軍事碼頭

24. 在2007年6月6日的立法會會議上，李永達議員就上述事項提出一項口頭質詢。該項質詢的內容及政府當局的答覆載於**附錄II**。議員主要關注的是，有關的軍事設施會不會妨礙市民使用海濱長廊的設施。房屋及規劃地政局局長在回應議員的進一步質詢時表示，該軍事碼頭供作軍事用途時所佔的總面積僅為0.3公頃。將於軍事碼頭興建的層數較少的基本設施包括接待室、值班室、消防用的泵房及3組登岸的梯級。

相關文件

25. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年6月27日

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

2006年10月6日會議席上通過的議案

"本小組委員會要求政府當局在進行中環新填海區城市設計研究時，須：

- (一) 重新劃定土地用途，減低商業用地，增加綠化地帶及休憩用地；
- (二) 在研究大綱內刪去"這項研究不應令有關分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積和最高建築物高度有重大改變"的限制；
- (三) 向公眾交代設計及建造新政府總部大樓的招標文件及要求；以及
- (四) 立即向公眾諮詢有關新政府總部大樓的設計，特別是市民可享用的設施，並在招標文件中把市民的要求放在必不可少的條件內，當中包括設於總部大樓的觀景台、天台花園及其他公眾可享用的設施。"

動議人： 郭家麒議員

(擬稿)

立法會第六題

(口頭答覆)

提問議員：李永達議員

會議日期：2007年6月6日

答覆官員：房屋及規劃地政局局長

問題

據悉，中環填海計劃第三期工程的整體規劃概念，是在沿中環海濱長廊一帶為市民提供休憩設施，以及讓他們欣賞維港景色。該工程範圍內已預留約150米長的岸線興建軍事碼頭，以供解放軍駐港部隊停泊軍艦之用。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有沒有研究該軍事設施與上述計劃的整體規劃概念是否協調；若有，研究的結果；
- (二) 將來市民使用上述海濱長廊的設施時，是不是需要遷就軍事碼頭的運作，以及碼頭建築物會不會阻擋維港景觀；如果景觀會受阻，該地段的建築物高度限制是甚麼；該碼頭四周會不會設置禁區；如果會，該禁區會不會妨礙市民使用海濱長廊的設施；及
- (三) 會不會考慮與解放軍駐港部隊重新商討該碼頭將來的位置？

答覆：

主席女士，

特區政府須遵照中華人民共和國政府和英國政府於1994年簽署的《軍事用地協議》，在中區灣仔填海計劃內的最終永久岸綫靠近中環軍營處預留150米岸綫，以供興建軍用碼頭。在1994年7月，當時的港英政府已向立法會財務委員會介紹該協議的內容。

就問題的三部分，我的答覆如下：

- (一) 在中環填海計劃第三期工程範圍內的軍用碼頭，是中英兩國的《軍事用地協議》的一部分。按照我們的規劃意向，該段150米岸綫在無須作為軍事用途期間，會開放作為中區海濱長廊的一部分，讓公眾使用。規劃署現正進行"中環新海濱城市設計研究"，研究範圍包括詳細考慮在設計上如何適當地融合這項規劃意向。
- (二) 軍事碼頭只會在進行軍事用途時才須要使用，當碼頭不用作軍事用途時，會讓公眾作為海濱長廊一部分使用。軍用碼頭範圍內，計劃會設置少量簡單的低層設施，對維港景觀不會構成影響。
- (三) 正如以上所述，興建軍用碼頭是要落實1994年中英政府簽署的《軍事用地協議》。在中區(擴展部分)分區計劃大綱圖已清楚顯示軍用碼頭的位置，所以並不存在與解放軍駐港部隊重新商討的問題。

新中區海旁的規劃

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2005年10月25日	<p>政府當局提供的題為"中環填海計劃第三期 —— 填海範圍內的土地用途"的資料文件 (立法會CB(1)123/05-06(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw1025cb1-123-6c.pdf</p> <p>立法會秘書處擬備的關於"中環及灣仔填海工程"的背景資料簡介 (立法會CB(1)921/04-05(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw0222cb1-921-2c.pdf</p> <p>政府當局就2005年10月25日會議席上通過一項關於"中環填海計劃第III期內填海區的土地用途"的議案作出的回應 (立法會 CB(1)444/05-06(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw1025cb1-444-1c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)290/05-06號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/minutes/pl051025.pdf</p>
檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會	2006年2月9日 2006年3月7日 2006年4月3日	<p>團體代表及提交予規劃地政及工程事務委員會的意見書就"中區海旁的規劃"所提出的意見摘要以及政府當局作出的回應(立法會CB(1)855/05-06(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0209cb1-855-2c.pdf</p> <p>團體代表就交通及環境事宜向小組委員會提出的意見及政府當局的回應(截至2006年3月31日的情況) (立法會CB(1)1201/05-06(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0403cb1-1201-1c.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		團體代表於2006年4月3日檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會會議席上提出的意見摘要及政府當局的回應 (立法會CB(1)1320/05-06(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0425cb1-1320-3c.pdf
規劃地政及工程事務委員會	--	Designing Hong Kong 於2006年7月5日就中區海旁規劃的全面檢討向城市規劃委員會主席提交的意見書 (立法會CB(1)1983/05-06(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-1983-1ec-scan.pdf 城市規劃委員會秘書於2006年7月17日就中區海旁規劃的全面檢討致Designing Hong Kong 的覆函 (立法會CB(1)2025/05-06(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/english/panels/plw/papers/plwcb1-2025-1e-scan.pdf
立法會會議	2006年7月5日	余若薇議員就中區新海濱範圍內興建的建築物提出的口頭質詢 (議事錄, "第41頁") http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0705ti-confirm-c.pdf
立法會會議	2006年7月12日	郭家麒議員就"保護海港"動議的議案 (議事錄, "第132頁") http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0713-translate-c.pdf
規劃地政及工程事務委員會 (就前天星碼頭及中環皇后碼頭所進行的討論)	2006年9月20日 2006年11月14日 2006年12月14日 2006年12月18日 2007年1月23日 2007年3月27日 2007年4月23日	所有相關文件請閱覽下述超文本連結 —— http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw_hs.htm
立法會會議	2006年12月13日	張超雄議員動議一項立法會休會待續議案, 以討論有關"拆卸天星碼頭鐘樓"的事件 (議事錄, "第86頁") http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm1213-confirm-ec.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2007年1月24日	<p>蔡素玉議員就舊天星碼頭鐘樓拆卸工程提出的書面質詢（議事錄，"第83頁"） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0124-confirm-ec.pdf</p>
<p>檢討中區海旁 (包括添馬艦舊址)規劃小組委員會</p>	2007年3月8日	<p>政府當局提供的題為"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"的資料文件(立法會CB(1)1083/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0308_cb1-1083-1-c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)1401/06-07號文件） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/minutes/cw070308.pdf</p> <p>石禮謙議員於2007年4月13日就"中區碼頭第4至6號毗鄰的綜合發展區及國際金融中心第二期以北的商業用地的規劃"的來函（只備中文本）（立法會CB(1)1415/06-07(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0308_cb1-1415-1-c.pdf</p> <p>政府當局於2007年6月1日對石禮謙議員在2007年4月13日所發出的函件作出的回應（只備中文本）（立法會CB(1)1827/06-07(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0308_cb1-1827-1-c.pdf</p>
立法會會議	2007年5月2日	<p>梁家傑議員就"保護皇后碼頭"動議的議案（議事錄，尚未備妥）</p>
<p>檢討中區海旁 (包括添馬艦舊址)規劃小組委員會</p>	2007年5月7日	<p>政府當局於2007年4月30日的來函（立法會CB(1)1498/06-07(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0507_cb1-1498-1-c.pdf</p> <p>政府當局提供的題為"添馬艦發展工程及海濱長廊的協調情況"的資料文件（立法會CB(1)1498/06-07(02)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0507_cb1-1498-2-c.pdf</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		<p>政府當局提供的題為"位於中環填海區P2路的功能和設計"的資料文件（立法會CB(1)1498/06-07(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0507_cb1-1498-6-c.pdf</p> <p>政府當局對小組委員會在2007年5月7日的會議上就P2路的設計及走線所通過的議案作出的回應(立法會 CB(1)1962/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0507_cb1-1962-1-c.pdf</p> <p>團體代表在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2007年5月7日的會議上就P2路的設計及走線所提出的意見摘要及政府當局的回應（立法會CB(1)1976/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/plw_cw/papers/plw_cw0507_cb1-1976-1-c.pdf</p>