

## 中西區區議會

### 金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究

#### 經修訂的建議發展計劃

#### 目的

本文件旨在向中西區區議員匯報「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」(下稱「本研究」)的結果(圖 1)。

#### 背景

2. 規劃署於二零一四年一月展開本研究。本研究的主要目的是探討把研究地點重建作商業用途(包括甲級寫字樓和零售用途)在規劃、建築和工程方面的可行性，並提出建議以優化現有公共空間，同時提供便利的行人設施連繫至中環和灣仔。

3. 規劃署曾於二零一五年一月八日就本研究所制訂的建議發展計劃諮詢中西區區議員(見中西區區議會文件第 7/2015 號)。議員提出的意見/關注主要包括：發展計劃可能帶來的交通及通風影響、大眾化餐飲設施的需求、建築物高度過高及建築期行人連接的安排。就議員的意見，本研究對建議發展計劃重新檢視及作出修訂(圖 2)。

#### 經修訂的建議發展計劃

4. 經修訂的建議發展計劃建議發展一座甲級商業大廈，建於 5 層高平台上(包括一層花園平台)，並設有 5 層地庫。經修訂的建議發展計劃的參考大綱撮述於表 1，其主要設計特色(圖 3 a - b)列述如下：

- (a) 建築物高度由不超過主水平基準上 203 米減少約 13 米至不超過主水平基準上 200 米(包括天台構築物)，以保護尖沙咀觀景點看到的太平山山脊線有 20% 不受建築物遮擋；

- (b) 為保留主要的觀景廊，以及方便行人往來和符合《可持續建築設計指引》，日後發展項目的平台向後移，距離添馬街 15 米，距離統一中心 7.5 米，以及距離德立街 5.5 米 (圖 4)；
- (c) 由於有意見關注建議發展計劃中的高架公眾休憩用地的環境質素和可用性問題，經修訂的建議發展計劃放棄了梯級式公眾休憩用地及高架廣場的設計，把高架廣場改為室內中庭大堂(約 600 平方米)，使之成為各行人通道交匯的中心點，以及舉行特別活動的場地。另外，建議於添馬街沿路及統一中心旁邊的港鐵站 C1 出口提供更大公眾休憩用地(約 1,600 平方米)，促進環境美化，並與原址保留一棵古樹名木更好地融合。金鐘廊行人道頂層的公園亦會保留。公眾休憩用地需要設有最少 30% 綠化面積(圖 5)；
- (d) 有待詳細工程可行性研究，建議興建一條新的行人天橋連接日後的發展項目和添馬行人天橋，以配合連接內陸腹地及新海濱的整體行人通道網絡。發展地點經現有的金鐘廊行人道將維持與西面的連接，亦可經德立街現有的東行行人道從將來的夏慤花園園景平台前往東面更遠的地方(圖 6)；
- (e) 闢設一條有園景美化的高架綠化通道，把擬議發展經建議保留的金鐘廊行人道及其頂層休憩用地，連接至遮打花園，以及經沿德立街東段重置的綠化行人天橋通往夏慤花園；
- (f) 有待與相關部門商討，提供新無障礙通道垂直連接金鐘站大堂及主要高架行人天橋樓層；
- (g) 發展地點內原址重置垃圾收集站；
- (h) 研究地點現有的巴士路線和專線小巴路線均會保留，的士站會原址保留。建築階段將透過臨時交通安排維持車輛交通及高架行人通道(圖 7)；
- (i) 園景設計總圖加入改善街景的建議，以改善地面步行環境；
- (j) 現有的金鐘廊行人道將會保留，提供零售／餐飲設施及公眾通道。建議將金鐘廊行人道的頂層優化，讓市民享用。

保留的構築物外牆亦建議進行翻新，以改善外觀，配合地面其他優化措施。

5. 本研究進行了各方面的技術評估，確定只要實行所提出的紓減影響措施，預料不會對交通運輸、視覺、景觀、結構、排水、排污、供水及公用設施、空氣質素和空氣流通方面造成無法克服或重大的負面影響。

## 下一步

6. 目前，研究地點的大部分地方在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》上為「道路」，小部分劃為「休憩用地」地帶及「商業」地帶，須對土地用途作出修訂，才能落實重建計劃。我們將會就分區計劃大綱核准圖的擬議修訂諮詢議員意見。

## 附件

表 1 :	經修訂的建議發展計劃
圖 1 :	研究地點
圖 2 :	建議發展計劃的主要改動
圖 3 a 至 3 b :	經修訂的建議發展計劃
圖 4 :	城市設計考慮因素
圖 5 :	園景設計總圖
圖 6 :	發展用地主要行人路線
圖 7 :	臨時交通安排

規劃署

二零一五年九月

表 1：經修訂的建議發展計劃

經修訂的建議發展計劃	
地盤面積(平方米)	6,220
非住用地積比率	15 倍
非住用總樓面面積(平方米)	93,300
建築物高度 (層數) (主水平基準上)	48 層 主水平基準上 200 米(包括天台構築物)
土地用途 (大樓)	商業／寫字樓
(平台層)	零售／餐飲、 高架公園、 垃圾收集站(地面)、大堂
(地庫)	零售／食肆、 上落客貨區、停車場
公眾休憩用地 <sup>(註)</sup>	2,100 平方米
泊車位	按《香港規劃標準與準則》所定的標準提供

註：除了公眾休憩用地外，金鐘廊行人道的頂層花園亦會提供約 1,900 平方米的公眾休憩用地，因此研究地點合共有 4,000 平方米的公眾休憩用地。