

(於二零零八年八月一日解密)

都會規劃小組委員會二零零八年七月十八日上午九時舉行的  
第 377 次會議記錄

---

[規劃署港島規劃專員陳婉薇女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生，以及空氣流通評估顧問張麗娟女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 11

有關《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 24/08 號)

---

1. 秘書報告說，多個擬議修訂項目均涉及太古股份有限公司(下稱「太古」)或其附屬公司擁有的住宅及商業發展。陳旭明先生現與太古有業務往來，已就此議項申報利益。由於此議項涉及圖則制訂程序，以及陳先生並沒有任何土地利益，委員同意按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)既定的做法，讓他繼續參加會議。

2. 港島規劃專員陳婉薇女士表示，文件的取代頁第 24 及 25 頁已在會議席上提交。陳女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介此議項，並陳述下列要點：

背景

(a) 鰂魚涌區(下稱「該區」)是一個大型的住宅區，加上太古坊的商業樞紐發展迅速，近年該區面對很大的發展／重建壓力。由於該區沒有建築物高度限制，一些與該區環境不相協調和格格不入的超高發展，例如位於華蘭路的港島東中心(主水平基準上 301 米)和於鯉景灣的嘉亨灣(主水平基準上 219 米)，便陸續興建於不同地點，對該區的景觀造成負面影響。除上述發展外，一些已獲批給規劃許可及／或核准建築圖則的擬議發展亦涉及超高建築物，

例如在一九九九年首次獲城規會批給許可的太古坊辦公室發展(主水平基準上 295 米)，以及在二零零零年首次獲建築事務監督批准的太古城中心一座擴建部分(主水平基準上 191 米)；

- (b) 為避免興建更多格格不入的高樓大廈，並且提供明確和具透明度的指引，當局已為所有發展地帶建議適當的建築物高度限制，但已設有建築物高度和地積比率管制的「商業」地帶支區 1 和支區 2(即「商業(1)」地帶和「商業(2)」地帶)，以及「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶支區 1 和支區 2(即「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶及「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶)除外。當局又藉此機會檢討各「商業／住宅」地帶的用途地帶區劃和把這些用地改劃為適當的用途地帶，以提供清晰的規劃意向；

#### 該區的環境

- (c) 該區的天然地形呈現一個梯級式的高度輪廓，高度由北面的海旁漸次上升至南面的山麓地區。該區的土地以住宅用地居多，建有多項大型住宅發展。太古城中心和該區第二個商業樞紐太古坊均設有商業發展，周圍有零散的政府、機構或社區用途及休憩用地，為該區提供歇息空間和視覺上的調劑，而背景景觀則是翠綠的山坡。大體上，該區可以分為八個性質不同的支區，詳情載於文件第 6.2 段；

#### 現有的建築物輪廓

- (d) 現時，該區的建築物主要呈現一個中層的高度輪廓，而中部和南部地區的建築物大多低於 30 層。該區西北部的發展則頗為混雜，低層至中層的舊發展夾雜着頗新的高樓大廈；
- (e) 該區中部和南部及鯉景灣的建築物樓齡大多為 30

年或以下。樓齡超過 30 年的建築物則集中在該區西部和西北部，當中許多建築物的樓齡更高達 50 年；

- (f) 該區有兩座歷史建築物，即位於柏架山「綠化地帶」的二級歷史建築物「林邊樓」；以及位於新威園對面的一段英皇道以西山麓上劃為「政府、機構或社區」地帶的三級歷史建築物「前培志男童院」；

### 該區的風環境

- (g) 當局已就該區進行空氣流通專家評估。該區每年的主要盛行風是東風和東北偏東風，而夏季的主要盛行風是西南風和東南偏東風。該區南面長有茂密植物的朝北山坡會產生下坡風(下降風)，能發揮散熱的作用。該區的主要氣道／風道、問題地區，以及改善該區空氣流通的建議和措施撮述於文件第 8.4 至 8.7 段。簡言之，空氣流通顧問提出了下列具體措施：

- (i) 應在連接太古灣道及糖廠街的東西向走廊與華蘭路兩旁交匯處提供後退空間(即濠豐大廈北面 and 常盛大廈所在地)，以營造一條由東面沿太古灣道經由糖廠街伸延至英皇道的氣道；
- (ii) 應在港島東中心北面提供一個低至街道水平的間隙；
- (iii) 把港島東中心東面的休憩用地貫通至英皇道，對於南北向風的流通，可以發揮極為有效的作用。此外，應在太古城道南面近船塢里一帶提供露天用地；否則，應在建築物之間提供低至街道水平的間隙。現有一條南北向的氣道／風道沿太豐路穿越位於太古城中心四座與美菊閣之間的露天用地，並且伸延至鰂魚涌公園，該氣道／風道應盡可能予以

保留；以及

- (iv) 至於西南向風，應在緊貼康景花園北面的用地營造一條氣道，促使南北向風／氣流可更有效滲入英皇道／華蘭路一帶；

#### 城市設計原則

- (h) 當局因應現有地形、地盤平整水平、海旁和山麓的環境、該區的特色、現有建築物高度輪廓、發展與附近一帶能否互相協調及分區計劃大綱圖為北角區施加的建築物高度限制，以及《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所列概括的城市設計原則，在該區訂定建築物高度限制時，曾考慮和採用下列指導原則：
  - (i) 須顧及由前啟德機場跑道中央的公眾瞭望點望向港島山脊線的景觀，避免山脊線以下有超過 20% 的山景受建築物遮擋；
  - (ii) 高度輪廓在規模和比例上須與附近發展互相協調。附近發展整體上呈現一個梯級式的高度輪廓，沿海旁和鯉魚涌公園一帶的發展較為低矮，而內陸和上坡地區的發展則較高；
  - (iii) 高度輪廓須顧及和保留開揚的景觀及現時的中層發展特色，並與現有發展的整體高度保持一致，更須避免任何不相協調的發展；
  - (iv) 擬議的建築物高度級別將確保城市設計原則不會被否定，同時仍可保留有關地點現時的發展密度；以及
  - (v) 現有「政府、機構或社區」發展及「其他指定用途」發展的較低建築物高度會保留，以提供緩衝空間和視覺上的調劑。此外，「休憩用地」和「綠化地帶」用地亦會保留，以保存作為歇息空間的現有綠化設施和露天用

地；

### 整體的建築物高度概念

- (i) 當局已為該區擬備整體的建築物高度概念。這個概念大致上依循並加強該區現時的梯級式建築物高度輪廓，容許樓底有合理的高度，以符合現今的標準。就該區大部分地區而言，整體的高度級別差距為 15 米；
- (j) 為達致梯級式的高度輪廓和保護山脊線，「商業」地帶、「商業／住宅」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶，以及涵蓋嘉亨灣的「其他指定用途」地帶的住宅及商業發展均訂有擬議建築物高度限制；由於涉及高層建築物，擬議建築物高度限制均以主水平基準上多少米表示。「政府、機構或社區」設施、「其他指定用途」設施及其他低層發展的建築物高度限制均以樓層數目表示，俾能在設計上提供一些靈活性和符合特定的功能要求；
- (k) 為使設計具靈活性，城規會可按個別情況，通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。然而，倘現有建築物的高度已超逾圖則所訂明的建築物高度限制，略為放寬現有建築物高度限制的申請通常不獲接納，除非情況特殊和理據相當充分，則作別論；

「住宅(甲類)」用地、「住宅(乙類)」用地、「商業／住宅」用地、「商業」用地、「綜合發展區」用地及涵蓋嘉亨灣的「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制

### 鯉景灣海旁和公園用地

- (1) 考慮到涵蓋海旁鯉景灣發展的三塊「商業／住宅」用地位處重要的海旁位置，建議這些用地的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以免造成嚴重的屏風效應，確保內陸地區享有開揚的景觀；

- (m) 至於涵蓋內陸地區的鯉景灣發展的「商業／住宅」用地和康東邨的「住宅(甲類)」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以依循梯級式的高度輪廓；
- (n) 至於位處海旁區涵蓋嘉亨灣的「其他指定用途」註明「住宅附連公共車輛總站、商業及社區設施」用地，考慮到該用地位處海旁的重要位置，同時為避免海旁環境有不相協調的發展，建議重建後建築物的高度限為主水平基準上 160 米，而且不應批准發展至現時建築物的高度。擬議的建築物高度限制與東面毗鄰發展(即在筲箕灣分區計劃大綱圖上的逸濤灣，高度為主水平基準上 154 米至 165 米)的高度限制一致；

#### 太古城的住宅及商業建築羣

- (o) 至於緊貼鰂魚涌公園南面，涵蓋太古城及太古城中心三座和四座的「商業／住宅」用地及「商業」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，以保存望向鰂魚涌公園和由該公園眺望的開揚景觀；
- (p) 至於在太古灣道與太古城道之間劃為「商業／住宅」地帶及「商業」地帶並涵蓋太古城和太古城中心二座的用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 105 米，以依循梯級式的高度輪廓；
- (q) 至於太古城道以南劃為「商業／住宅」地帶和「商業」地帶的用地，該「商業」地帶(涵蓋太古城商場)現時在主水平基準上 45 米的高度會保留，以便為附近一帶的住宅發展提供開揚的景觀。至於該「商業」地帶的西部，建議最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，以配合興建中的擬議酒店發展的高度。雖然核准建築圖則訂明，該「商業」地帶東部的太古城中心一座擬議擴建部分的高度為主水平基準上 191 米，但考慮到興建中的酒店發展的高度，把最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米，會是

恰當的做法。至於涵蓋太古城的「商業／住宅」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以依循梯級式的高度輪廓；

#### 英皇道北的住宅及商業建築羣

- (r) 涵蓋康怡廣場(北)的「商業」用地的最高建築物高度會保留在主水平基準上 85 米，以反映現時建築物的高度，俾能為毗連住宅發展提供視覺上的調劑；
- (s) 至於英皇道以西近鰂魚涌港鐵站的「商業／住宅」用地，以及緊貼英皇道和康山道北面的「商業／住宅」用地及「商業」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；

#### 英皇道南的住宅及商業建築羣

- (t) 至於涵蓋康怡廣場(南)的「商業」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以配合北面的商業發展，俾能形成一個中心景觀，為毗連住宅發展提供視覺上的調劑；
- (u) 至於英皇道和康山道以南劃為「商業／住宅」地帶(涵蓋康怡花園(下康和中康))、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶(涵蓋逸意居和西灣台)的用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以顧及現時建築物的高度和達致梯級式的高度輪廓，即用地北面的建築物高度級別為主水平基準上 105 米，而南面及南面較遠處的建築物高度級別則分別為主水平基準上 135 米和 150 米；

#### 山麓地區

- (v) 至於劃為「住宅(甲類)」地帶(康蕙花園用地)及位於該區西南部的「住宅(乙類)」地帶(包括康景花園、南豐新邨及康怡花園(上康)H座的用地)，建議最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，這個高

度大致上依循現時建築物的高度，以達致梯級式的高度輪廓；

- (w) 至於在「住宅(乙類)」地帶內的康怡花園(上康)F座及 G 座和 A 座至 E 座，建議最高建築物高度分別限為主水平基準上 150 米和 165 米；

### 太古坊商業區

- (x) 至於在糖廠街以北臨向鰂魚涌公園的部分「綜合發展區」用地及「商業」用地，及以糖廠街、英皇道和濱海街為界線的「商業」用地，建議最高建築物高度限為主水平基準上 130 米；
- (y) 為免重建後山脊線以下 20%的山景會受建築物遮擋，建議涵蓋康僑大廈(將改劃為「商業(3)」地帶)的「商業」用地部分的最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。此外，不應批准發展至現時的建築物高度(主水平基準上 159 米)，因為這個高度已遮擋山脊線以下 20%的山景；
- (z) 考慮到從前啟德機場跑道中央的公眾瞭望點眺望，山脊線以下的山景須有 20%不受建築物遮擋，建議糖廠街以南劃為「綜合發展區」地帶及「商業」地帶的用地的最高建築物高度限為主水平基準上 160 米、170 米及 200 米。至於劃為「綜合發展區」地帶的用地，涉及三幢現有工業大廈(即和域大廈、康和大廈及常盛大廈)的第二期重建計劃已在一九九九年獲城規會批給許可(申請編號 A/H21/96)，這項重建計劃旨在把上述工業大廈改建為兩幢寫字樓，即主水平基準上 295 米的建築物 2A 及主水平基準上 160 米的建築物 2B。由於在主水平基準上 295 米的擬議建築物 2A 會遮擋山脊線，常盛大廈和康和大廈現時佔用的用地重建後的最高建築物高度限為主水平基準上 200 米，以保持山脊線以下有 20%的山景不受建築物遮擋。只要有關規劃許可仍然有效，已獲城規會批給許可的已承諾辦公室發展計劃的建築物高度不會受擬議建築物高度限制影



響；

- (aa) 目前一幢在主水平基準上約 301 米的商業大廈(即港島東中心)已遮擋山脊線，與四周環境不相協調。長遠來說，為保持背景山脊線以下有 20%的山景不受建築物遮擋，建議重建後該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 220 米，而且不應批准發展至現時建築物的高度；

[邱小菲女士和林雲峰教授此時離席。]

#### 西面的住宅及商業建築羣

- (bb) 分區計劃大綱圖已分別就該區劃為「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶的商業發展，訂定主水平基準上 100 米及 130 米的最高建築物高度限制；
- (cc) 至於英皇道以東劃為「商業／住宅」地帶的用地，以及英皇道以西劃為「住宅(甲類)」地帶和「商業／住宅」地帶的用地，考慮到梯級式高度概念、用地的位置和日後重建時的發展潛力，建議最高建築物高度分別限為主水平基準上 105 米及 120 米；

#### 其他「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度限制

- (dd) 該區共有 25 塊「政府、機構或社區」用地，涵蓋 23 項發展。這些政府、機構或社區用地大多已發展作指定的用途，其中八塊用地用作教育用途、七塊用作政府用途、兩塊用作社區用途、六塊用作公用設施／其他用途，而另外兩塊用地則空置；
- (ee) 建築物高度限制由一層至 13 層不等，主要是為限制發展規模及／或反映現時建築物的高度，以便為該區提供歇息空間和視覺上的調劑；
- (ff) 毗連西灣河健康中心的「政府、機構或社區」用地是未指定用途用地，可能用作社區會堂，建議建築物高度限為六層。在二級歷史建築物「林邊樓」的

東南面有另一塊未指定用途的「政府、機構或社區」用地，被「綠化地帶」和大潭郊野公園環繞。考慮到該處的特色和用地的現有狀況(包括車輛通道不足)，亦建議把該用地的建築物高度限為六層。儘管有建議要求把該用地發展為國際學校，但用地的實際用途尚未確定；

#### 「其他指定用途」地帶的擬議建築物高度限制

- (gg) 鰂魚涌分區計劃大綱圖上有 10 塊「其他指定用途」用地。「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊相關的用途」用地和「其他指定用途(2)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊相關的用途」用地已分別訂有主水平基準上 35 米及 25 米的最高建築物高度限制；
- (hh) 至於六塊已發展的「其他指定用途」用地，建議建築物高度限為一層至三層，以便把其建築物高度限於現時的水平；
- (ii) 至於「其他指定用途」註明「高架行人走廊」用地，當局沒有建議任何建築物高度限制。該用地旨在提供一條主要的行人通道，連接海旁發展與鰂魚涌腹地現有的發展；
- (jj) 至於涵蓋嘉亨灣的「其他指定用途」用地，建議重建後最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，詳情載於上文第 3(n)段；

#### 各「商業／住宅」用地的改劃用途地帶建議

- (kk) 當局又藉此機會檢討各「商業／住宅」用地的用途地帶區劃。這些用地主要是用作住宅用途，而住宅樓宇的最低兩層或三層則用作小規模和富地區色彩的零售／商業活動。這些用地的發展與「住宅(甲類)」用地的發展十分相似。當局提出了下列改劃用途地帶的建議，主要旨在於反映已完成的發展：

- (i) 把各商業／住宅用地，包括沿英皇道的住宅發展、新威園、惠安苑、太古城、康山花園、康怡花園(中康及下康)及鯉景灣，由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；
  - (ii) 把芬尼街一塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「道路」用地，以及由「道路」用地改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時的行人道和休憩處用途；以及
  - (iii) 把介乎濱海街與華蘭路之間臨向英皇道的一塊狹長土地、兩塊沿康安街和康愉街的狹長土地，以及一塊位於太安街的狹長土地，由「商業／住宅」地帶改劃為「道路」用地；
- (11) 位於濱海街及糖廠街的兩塊用地主要用作住宅用途，共有四項小規模發展，地面一層設有零售活動。考慮到該兩塊用地位處於太古坊的商業／辦公室地區內，把它們改劃為「商業」地帶，實屬恰當；

其他改劃用途地帶建議、指定非建築用地和劃設建築物間隙

- (mm) 為反映現時的发展／最新的建議和落實空氣流通評估的建議，以改善該區的空氣流通，當局亦提出下列建議：
- (i) 把民新街一塊細小土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」及「道路」用地，以反映現時該土地的部分範圍是兩旁設有收費錶停車設施的七姊妹道，而部分範圍則是長有天然植物的山坡；
  - (ii) 把太古城和太古坊七塊闊七至 15 米的狹長土地指定為非建築用地，以促進該區的空氣

流通；

- (iii) 在船塢里涵蓋惠安苑用地內，劃設一塊闊 15 米的狹長土地，其建築物高度限為主水平基準上 17 米，以促進該區的空氣流通；
- (iv) 在以祐民街、英皇道、康蕙花園及鯽魚涌市政大廈為界線的用地內，劃設兩塊闊 10 米的狹長土地，其建築物高度限為主水平基準上 29 米，以促進該區的空氣流通；
- (v) 把太古坊康僑大廈由「商業」地帶改劃為「商業(3)」地帶，重建後最高建築物高度限為主水平基準上 140 米，以保持山脊線以下有 20% 的山景不受建築物遮擋；
- (vi) 把華蘭路港島東中心由「商業」地帶改劃為「商業(4)」地帶。長遠來說，倘用地進行重建，最高建築物高度限為主水平基準上 220 米，以保持山脊線以下有 20% 的山景不受建築物遮擋；以及
- (vii) 把「林邊樓」以南一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而建築物高度限為六層；此外，發展的申請人須把發展藍圖提交城規會考慮，以便申請規劃許可。上述規定旨在確保發展項目與附近的天然綠化環境和毗連的二級歷史建築物互相協調；

顯示擬議建築物高度輪廓的電腦合成照片

- (nn) 會上展示四幅電腦合成照片，顯示由前**啟**德機場跑道中央、大潭郊野公園發射站、金督馳馬徑(近柏架山道)和東港中心天台眺望，可以看見在設有和沒有擬議建築物高度限制的情況下，該區建築物的高度輪廓；

### 分區計劃大綱圖的擬議修訂

(oo) 為反映上述擬議修訂項目，當局就分區計劃大綱圖、《註釋》和《說明書》提出修訂建議，詳情分別載於文件第 14、15 和 16 段及附件 I、II 和 III。當局又藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入若干技術修訂和在《說明書》中反映最新的規劃情況。上述擬議修訂可再予修改，以適當反映委員的意見和會上進行的有關討論；

### 政府部門的意見

(pp) 運輸署助理署長／市區關注把位於濱海街和糖廠街的兩塊「商業／住宅」用地改劃為「商業」用地而准許地積比率為 15 倍，可能會對交通造成影響。規劃署在作出回應時表示，日後全面檢討該區的地積比率限制時，可能會修改上述用地的地積比率；

(qq) 教育局局長認為應在「林邊樓」以南的「政府、機構或社區(1)」用地施加八層的建築物高度限制，以配合標準校舍的要求，而政府產業署署長則認為，不應在這塊未決定用途的「政府、機構或社區(1)」用地施加任何高度限制，以免局限其發展潛力。規劃署指出，該用地被「綠化地帶」和郊野公園環繞。由於該處有天然綠化植物，環境幽靜，為確保發展與附近一帶互相協調，在該用地上進行任何發展，必須提交發展藍圖予城規會考慮；以及

### 公眾諮詢

(rr) 為免過早披露與發展有關的管制資料，當局會在擬議修訂根據修訂前的《城市規劃條例》第 7 條予以公布期間，諮詢東區區議會和共建維港委員會的意見。

3. 委員繼而就擬議修訂項目進行了長時間討論，討論內容和個別委員提出的意見概述於下文各段。

### 民新街的「政府、機構或社區」用地

3.1 陳婉薇女士在回應一名委員的詢問時表示，該「政府、機構或社區」用地的面積約 2 577 平方米，東部是兩旁設有收費錶停車設施的七姊妹道，而西部是長有天然植物的山坡的一部分。

3.2 一名委員備悉區內的「政府、機構或社區」用地不足，認為應保留該「政府、機構或社區」用地現時的用途地帶，以應付該區居民日後對政府、機構或社區設施的需求。

3.3 陳婉薇女士解釋說，該狹長用地的部分範圍是一條現有道路和一個長有天然植物的山坡。由於地形所限，該用地可能不適宜進行大型的政府、機構或社區發展，而在山坡上進行任何發展，或須輔以大規模的斜坡和樹木砍伐工程，並不可取。因此，當局建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地及「綠化地帶」，目的純粹為反映該用地現時的用途。

3.4 主席表示，現有道路可能為毗連的住宅大廈提供緊急車輛通道。另一方面，如果為日後發展而封閉這路段，可能影響毗連住宅大廈在重建時的用地分類。

[陳家樂先生此時離席。]

3.5 另一名委員提出類似的意見，認為保留該「政府、機構或社區」用地的用途地帶可提供靈活性，以應付東區居民日後對政府、機構或社區設施(例如電力分站或其他公用設施裝置)的需求。另外兩名委員認為，保留該「政府、機構或社區」用地的用途地帶，做法較為審慎，而在此已發展地區把該用地部分範圍改劃為「綠化地帶」，並沒有多大意義。他們認為在決定此用地的未來用途前，應進行進一步的研究，探討現有道路的功能和封閉道路可能對交通流量及毗連住宅發展造成的影響。

3.6 經進一步商議後，會議議決保留該「政府、機構或社區」用地現時的用途地帶。

為改善氣流而指定非建築用地

[方和先生此時暫時離席。]

3.7 一名委員同意在特定地點指定非建築用地，以闢設氣道，並提出下列建議：

- (a) 康怡花園(上康)的住宅大廈似乎擋住了由山上吹來的下降風。當局應考慮在該區指定非建築用地，使建築物在重建後有一些間隙，以增加南北向的氣流；
- (b) 略為重整以祐民街、英皇道和鰂魚涌街為界線的「住宅(甲類)」用地內闊 10 米的擬議狹長土地(建築物高度限為主水平基準上 29 米)的界線，利便西南風滲入英皇道一帶；

[李韓琇玲女士此時暫時離席，而方和先生此時返回會議席上。]

- (c) 把現時不設構築物的港島東中心西南角指定為非建築用地，以促進南北向的氣流。

3.8 陳婉薇女士表示，按文件的圖 15 所示，上文第 3.7(b) 段所提及闊 10 米的擬議狹長土地，亦包括在毗連的「政府、機構或社區」用地(即鰂魚涌市政大廈)內。建築物高度限為主水平基準上 29 米的兩塊狹長土地容許西南風滲入下段的英皇道和華蘭路一帶。因此，當局無須重定該塊狹長土地的界線。

[李韓琇玲女士此時返回會議席上。]

3.9 空氣流通顧問張麗娟女士回應說，康怡花園(上康)各樓宇之間的可容許風通過。因此，無須指定該區為非建築用地。反之，更為重要的是重建時應改善平台的滲透度，以改善行人水平的空氣流通。

3.10 陳婉薇女士在回應主席的詢問時表示，分區計劃大綱圖的《說明書》已加入概括的陳述，說明當局鼓勵日後發展引進適當的設計措施，以期盡量減少可能對該區的空氣流通造成的

負面影響，這些措施包括增加平台滲透度；擴闊建築物之間的距離；劃定非建築用地以闢設氣道，藉以改善通風等。

3.11 張麗娟女士回應一名委員在上文第 3.7(c)段所提的建議時解釋說，大部分南北向的氣流都取道華蘭路。把港島東中心用地的西南角指定為非建築用地，不會對氣流造成任何顯著的影響。

3.12 一名委員詢問，倘若把適宜擺設雕塑和裝飾品的港島東中心用地西南角指定為非建築用地，日後是否仍然可以在該處擺設雕塑或其他裝飾品？主席則詢問，根據契約規定，慣常的處理方法為何？麥力知先生回應說，倘用地是以無限制批約的方式持有，契約並無條文對在用地範圍內搭建構築物作出管制。他表示更概括而言，在非建築用地範圍內擺設雕塑，一般都會獲得批准。

3.13 另一名委員表示，把港島東中心用地的西南角指定為非建築用地，只可略為改善該區的氣流，要施加非建築用地的限制，理據也許不夠充分。反之，當局應考慮把用地的此部分用作道路擴闊用途，以改善該區的行人和交通流量。

3.14 主席總結說，港島東中心用地的西南角不會指定為非建築用地。

#### 位於糖廠街以北及濱海街以北的兩塊「商業／住宅」用地

3.15 對於當局建議把該兩塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶而准許最高地積比率為 15 倍，盧劍聰先生重申運輸署關注這可能會對該區的交通造成負面的影響。雖然據了解規劃署日後會檢討分區計劃大綱圖上各用地的地積比率限制，包括該兩塊用地在內，但他質疑在現階段建議把該兩塊用地改劃為「商業」地帶而准許最高地積比率為 15 倍，會否對地積比率檢討的結果產生先入為主的影響？

3.16 陳婉薇女士澄清，根據現時的「商業／住宅」用途地帶，該兩塊用地可發展為住宅或商業樓宇。根據《建築物(規劃)規例》，商業樓宇的准許最高地積比率為 15 倍。當局建議把現有的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」用地或「商



業」用地，旨在清晰地闡明規劃意向，俾能更有效地進行基建規劃和土地用途管理。該兩塊用地位於太古坊的商業／辦公室地區內，因此適宜改劃為「商業」地帶，以鼓勵發展商把用地重建作商業用途。

3.17 主席說，根據現時的「商業／住宅」用途地帶，發展商仍有當然權利把該兩塊用地重建為地積比率達 15 倍的商業發展。倘若修改地積比率管制，必須有充分的理據及相關的技術評估支持，特別是交通影響評估。

3.18 主席詢問該兩塊用地的重建機會。陳婉薇女士回應說，該兩塊用地共有四項小規模住宅發展，而建築物的樓齡約為 40 年。位於糖廠街用地的兩幢建築物樓高九層，而位於濱海街用地的兩幢建築物則樓高九層和 25 層。因此，糖廠街用地的重建潛力較濱海街用地為高。

#### 「林邊樓」以南的「政府、機構或社區」用地

3.19 一名委員備悉教育局局長認為該用地的最高建築物高度應為八層，以配合標準校舍的設計，但該名委員認為，該用地的建築物高度應限為六層，以保存該區的特色和保留望向背景山脈的開揚景觀。另一名委員認為，擬議最高建築物高度限制為六層已是上限，因為發展會影響毗連的歷史建築物「林邊樓」，及擬議發展的設計應仔細與四周的天然環境融合。

3.20 主席表示，由於該用地設於三個不同的地台上，把用地的最高建築物高度限為六層，仍可達致梯級式的高度輪廓。

3.21 陳婉薇女士表示，該用地的面積約為 2.48 公頃，周圍有茂密的天然植物環繞。由於用地面積廣闊，日後進行學校發展時，可採用非標準校舍設計。會上展示一幅電腦合成照片，顯示約 10 層高的擬議學校發展的輪廓，而委員普遍認同任何高樓大廈在視覺上都會造成突兀的效果。一名委員提出，倘用地日後用作學校發展，規劃署應向教育局局長解釋，必須設法減少對附近一帶造成的視覺影響。主席表示，規劃署已建議在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入一項規定，訂明在該用地進行任何發展，必須提交發展藍圖予城規會考慮，確保發展與附近一帶的天然綠化環境和毗連的二級歷史建築物「林邊樓」互相

協調。

3.22 一名委員詢問，該用地是否已指定作學校發展用途？陳婉薇女士回答說，該用地是一塊政府土地，已預留作政府、機構或社區用途，以應付日後的需求，目前並未指定作任何用途。

4. 經商議後，小組委員會同意議決：

- (a) 在符合上文第 3.6 段的情況下，《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24A》及《註釋》的修訂項目(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據修訂前的《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 經修訂的《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱圖將以城規會的名義一起公布。

[主席多謝港島規劃專員陳婉薇女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生和空氣流通評估顧問張麗娟女士出席會議。他們均於此時離席。]