

機密文件

(於二零一零年五月二十八日解密)

都會規劃小組委員會  
二零一零年五月七日舉行的  
第 418 次會議記錄

[港島規劃專員林智文先生及高級城市規劃師／港島張華安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 23

[閉門會議]

《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/9》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 11/10 號)

---

1. 小組委員會備悉，文件第 1 至第 8 頁及圖 2 至 3、附件 III 的分區計劃大綱圖《註釋》第 12 及第 13 頁、附件 IV 的分區計劃大綱圖《說明書》第 9 及第 10 頁的替代頁、附件 VI 的附頁及補充圖則 46 至 51 已在會上提交。
2. 高級城市規劃師／港島張華安先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介山頂區分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，並陳述下列要點：

擬議修訂的背景

- (a) 首份山頂區分區計劃大綱圖在一九七三年四月刊憲時，分區計劃大綱圖上並無訂定任何建築物高度管制。當局其後於一九八六年在「住宅(丙類)」地帶的支區施加建築物高度限制。在二零零零年進行檢討後，當局在分區計劃大綱圖上其他發展地帶施加建築物高度限制，惟「政府、機構或社區」地帶及另一些「其他指定用途」地帶則除外。正如文件第 3.2 段所載，在這些地帶施加高度限制旨在保存山

頂區的現有特色；保留該區的景觀特點；以及避免使當地道路網負荷過重；

為「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地制訂建築物高度限制的指導性原則

- (b) 當局為分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」及「其他指定用途」用地訂定擬議的建築物高度限制時，已充分顧及有關用地現有設施／用途的性質、現有的建築物高度、撥地／契約／規劃許可(如有的話)的高度限制、符合指定政府、機構及社區設施的最低高度要求的需要、有關土地上已承諾的發展項目，以及《香港規劃標準與準則》第十一章所列的概括城市設計原則；
- (c) 山頂區的「政府、機構或社區」用地大多數已發展，而擬議的建築物高度限制大致上反映現有的建築物高度，但已知發展的經承諾計劃所涉及的高度則不在此限。就高度通常不超過 13 層的低至中層發展項目而言，建築物高度限制會以樓層數目表示，使設計更具靈活性，特別是有利於設計具特定功能要求的政府、機構或社區設施。在釐定用以顯示建築物高度的樓層數目時，地庫樓層可不計算在內。至於樓高 13 層以上的發展項目，有關「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制是以主水平基準上若干米來表示，令規劃意向明確清晰；

分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地

- (d) 山頂區有 21 塊「政府、機構或社區」用地，總面積約為 13.66 公頃。除了位於甘道的用地擬興建分區消防局外，其餘所有「政府、機構或社區」用地均已發展作其指定用途，包括五塊用地作教育用途；兩塊用地作醫院用途；四塊用地作各項政府用途(包括警隊博物館、警署、消防局及公廁)；九塊用地作公用事業設施用途(包括配水庫及水務相關設施、無線電發射站及一個電力分站)；以及一塊用地作商業用途(山頂餐廳)；

- (e) 山頂區有四塊「其他指定用途」用地。「其他指定用途(商場暨公共車輛總站、公眾休憩用地、政府和社區設施及公眾停車場)」用地已設有主水平基準上 420 米的建築物高度限制；

檢討「休憩用地」地帶

- (f) 當局已就山頂區的「休憩用地」地帶進行檢討。該區共有 12 塊休憩用地，而列明所有休憩用地的一覽表載於文件附件 A，以供參考。所有用地均由政府擁有，並已發展為公眾休憩用地。因此，所有 12 塊用地的「休憩用地」地帶劃分應予保留；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂

- (g) A 項-正如文件第 4.1 段、圖 1 至 3 及附件 V 和 VI 所載，為劃作「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」及「其他指定用途」地帶的用地(約 16.25 公頃)收納建築物高度限制；
- (h) B 項-正如文件第 4.2 段、圖 2 及圖 29 至 31 所載，把馬己仙峽道三號食水配水庫所佔用的範圍由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶(約 2 689 平方米)；以及
- (i) C 項-正如文件第 4.3 段、圖 1、22 及 45 所載，略為調整山頂道 99 至 103 號的界線，以便把有關用地部分範圍由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶(約 588 平方米)；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的擬議修訂

- (j) 為收納建築物高度限制而對「政府、機構或社區」地帶的「註釋」作出的擬議修訂(載於文件第 4 段)，已在文件附件 III 的分區計劃大綱圖《註釋》的修訂本內反映。按照一貫做法，當局亦擬在有關地帶的「註釋」內收納可略為放寬建築物高度限制的條款。此舉旨在讓城規會通過規劃許可制度，按個別發展計劃的情況靈活地考慮略為放寬有關限制。當局亦收納了對《註釋》所作的一些技術性修訂；

就分區計劃大綱圖《說明書》作出的擬議修訂

- (k) 當局已修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納對該圖所作的擬議修訂。《說明書》已加入在分區計劃大綱圖內收納建築物高度限制的理據，即保留山頂區的低密度特色及整體市容；供考慮略為放寬建築物高度限制的一套準則；以及一項陳述，述明任何現有建築物的高度如已超過建築物高度限制，則根據一般推定，略為放寬限制的申請不會獲得批准。當局亦藉此機會更新《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

部門諮詢

- (l) 當局並無接獲政府部門就擬議修訂提出的反對或負面意見；

公眾諮詢

- (m) 由於擬議修訂涉及在「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地施加建築物高度限制，因此當局認為宜盡快將修訂項目刊憲。倘過早披露發展管制資料，或會導致有人在管制收納於分區計劃大綱圖前爭相提交建築圖則。這樣會違反收納發展管制的目的；以及
- (n) 在分區計劃大綱草圖展示之前或期間，當局會就有關修訂諮詢中西區區議會和灣仔區議會。無論如何，當局亦會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供公眾查閱。這是為蒐集公眾意見而進行的法定諮詢程序。

3. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/9》的擬議修訂；並且同意載於文件附件 II 的《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/9A》(展示後將重新編號為 S/H14/10)及載於文件附件 III 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；

- (b) 採納載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本會連同圖則一併展示；以及
- (c) 同意經修訂《說明書》適宜連同《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/9》(展示後將重新編號為 S/H14/10)一併展示，並會以城規會的名義發出。

[主席多謝港島規劃專員林智文先生及高級城市規劃師／港島張華安先生出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]