

機密文件

(於 2010 年 10 月 15 日解密)

都會規劃小組委員會  
二零一零年九月二十四日舉行的  
第 427 次會議記錄

---

議程項目 2

續議事項(i)

[閉門會議]

與《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的擬議修訂有關的續議事項

1. 秘書報告說，以下委員就此議項申報利益：

梁剛銳先生 — 其配偶在駱克道擁有一個物業

劉文君女士 — 在星街擁有物業

李律仁先生 — 在灣仔近聖佛蘭士街擁有一個物業

2. 秘書表示，這些委員涉及直接利益，並曾於二零一零年九月十日討論此議項時退席。然而，由於議項只涉及程序事宜，他們應可留在會議席上。

3. 秘書報告，《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的擬議修訂已於二零一零年九月十日上次都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)會議上討論。小組委員會同意對分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》所作的擬議修訂。其後，分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》須作修訂，以反映小組委員會會議所作的討論，並在二零一零年九月二十日送交委員傳閱的影印本中標示出來。除對《註釋》及《說明書》所作的技術修訂外，分區計劃大綱圖並新增一個修訂項目(項目

V)，顯示把摩利臣山區的「政府、機構或社區」地帶內的道路改劃為「道路」用地。

4. 委員備悉對分區計劃大綱圖、其《註釋》及《說明書》所作的修訂(於二零一零年九月二十四日公布)。

### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／深水埗沈恩良先生、城市規劃師／深水埗陳桂湫女士及空氣流通評估顧問袁康妮博士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 23

[閉門會議]

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/31》的建議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 22/10 號)

---

5. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生表示，因應地政總署就明愛醫院所在的「政府、機構或社區」用地提出的最新意見，當局已在會上提交顯示經修訂建築物高度限制的文件第 24 頁的替代頁、圖 12A 及摘要圖。此外，由於出現一些排印錯誤，圖 9B 的修訂本亦已在會上提交，以供委員參考。

6. 高級城市規劃師／深水埗沈恩良先生借助投影片和飛行動畫，按文件詳載的內容簡介長沙灣分區計劃大綱核准圖的建議修訂：

#### 實施建築物高度管制的背景及需要

- (a) 在長沙灣分區計劃大綱圖上，當局只就呈祥道以北的琵琶山麓範圍內的「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)6」地帶、「綜合發展區」地帶及「政府、

機構或社區(1)」至「政府、機構或社區(3)」地帶訂定建築物高度限制。這次檢討集中為其他發展地帶訂定建築物高度限制，即「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和各個「其他指定用途」地帶。有關檢討亦包括把一塊「住宅(甲類)」用地改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，此項修訂涉及於二零零八年八月十五日獲小組委員會同意部分內容的第 12A 條申請(編號 Y/K5/1)。當局亦藉此機會把通州街 500 號一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶和「道路」用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶；

#### 該區的整體環境

- (b) 該區的地形由北面近呈祥道的尖山和琵琶山漸次下降至南面的海壇街和界限街。該區有主要道路接駁，街道大致上以東北至西南和西北至東南的方格模式興建。就土地用途而言，該區的東部及中部主要是住宅區，而西部則為長沙灣工業／商貿區。該區的北部、東北及南部有數個「政府、機構或社區」用途設施羣和休憩用地；
- (c) 該區大部分(44.9%)建築物的樓齡介乎 30 至 50 年，有些樓齡為 50 年或以上(33.4%)。為評估用地的重建潛力，當局假設樓齡 30 年或以上、業權人少於 12 人及樓高七層或以下的發展項目具有重建潛力。這次檢討找出約 384 座可能具有重建潛力的建築物。在缺乏建築物高度管制下，把這些建築物重建為高層樓宇的情況有增加趨勢，導致該區的建築物高度不協調；

#### 空氣流通評估

- (d) 一般而言，每年的主要盛行風是東北風、東風及西南風。當局已進行空氣流通專家評估，以便為該區的風環境提供定質評估。顧問建議採取下列措施：

- (i) 所有休憩用地及低層政府、機構或社區用地均為該區主要的通風廊及「空間」；
  - (ii) 宜採用高度漸次向山坡方向上升的梯級式高度概念；
  - (iii) 主要街道亦為該區氣道，應加以保留並在可能的情況下予以擴闊；
  - (iv) 在某一地區內的建築物高度應有顯著變化，以便氣流融合；
  - (v) 當局鼓勵日後的發展在設計上採取適當的措施，以盡量減低可能造成的負面影響。這些措施包括增加平台的通風位、擴闊建築物之間間距、劃設非建築用地以構成氣道、採用通風的建築物和平台設計，以及使建築物配合盛行風排列；
- (e) 現將空氣流通評估就該區六個支區提出的具體建議撮錄如下：

大埔道／呈祥道支區(支區 1)

- (i) 所有休憩用地及低層政府、機構或社區用地均為該區主要的通風廊及「空間」；

蘇屋邨／李鄭屋邨支區(支區 2)

- (ii) 休憩用地及低層政府、機構或社區設施應加以保留。就蘇屋邨重建項目而言，視乎在詳細設計階段進行的定量空氣流通評估研究結果，當局須在發展項目內保留氣道及休憩用地；

深水埗中部及東部的住宅支區(支區 3)

- (iii) 有關方面可考慮在高度分布方面作出顯著變化，以減輕重建項目可能造成的通風影響。另一方案是視乎情況擴闊或保留主要街道的現有闊度；

#### 南面公共房屋支區(支區 4)

- (iv) 當局應在麗閣邨／怡閣苑及麗安邨／怡靖苑關設三塊闊 10 至 20 米不等的非建築用地，並為日後的租住公屋用地進行定量空氣流通評估研究；

#### 長沙灣工業／商貿區(支區 5)

- (v) 荔枝角道一帶的現有休憩用地及「政府、機構或社區」用地應予保留，以改善通風情況。此外，應維持長沙灣道的闊度，並擴闊一些其他街道。長遠而言，當局應關設連接長裕街與深水埗運動場的 15 米建築物間距；

#### 南昌支區(支區 6)

- (vi) 支區內並無發現有重大的通風問題，當局應注意南昌邨的布局；

#### 擬議建築物高度概念

- (f) 在進行建築物高度檢討時，除了空氣流通評估結果外，當局亦顧及地形、地區特色、現有的建築物高度輪廓、主要土地用途，以及發展在建築物高度方面是否與附近地區互相協調。此外，亦考慮到「城市設計指引」(《香港規劃標準與準則》第十一章)所列概括的城市設計原則。該區的擬議建築物高度概念如下：

- (i) 當局大致上採納梯級狀高度概念，建築物高度輪廓由南面近海旁的地方向北面及東北面的內陸區漸次上升；
- (ii) 高度輪廓應與附近發展的規模和比例和諧協調；
- (iii) 一般而言，現有建築物／已承諾的發展項目如超過有關的建築物高度限制，在重建時可建至現有建築物的高度；
- (iv) 擬議建築物高度級別可確保不會違反城市設計原則，並配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (v) 現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」（「其他指定用途」註明「商貿」用地除外）用地大致上會維持現有高度，以作緩衝空間和視覺調劑。此外，當局大致上會保留休憩用地作歇息空間；
- (vi) 現時作為氣道的街道（特別是位於該區中部及東部的東北至西南走向街道，以及位於工業／商貿區的西北至西南走向街道）應在重建時通過把建築物後移而保持暢通無阻／予以擴闊；
- (vii) 在「住宅（甲類）」地帶及「住宅（戊類）」地帶內有很多細小地段，特別是在「住宅（甲類）」地帶內現有唐樓所佔用的細小地段。在小型用地上的建築物可能呈「鉛筆狀」，而且很多時因建築物設計方面的限制而未能發展至分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率。當局建議就該等地段採取兩級建築物高度限制以鼓勵用地合併，從而達到較佳的發展設計，以及納入實地闢設的停車、上落客貨設施及其他輔助設施。如果有關用地合併

後的面積超過 400 平方米，則其建築物高度上限可增加 20 米；

### 擬議建築物高度限制

(g) 現將擬議建築物高度限制詳情撮錄如下：

#### 「商業」地帶

- (i) 位於長沙灣道的貿易廣場、位於欽州街的西九龍中心及位於長沙灣道的麗新商業中心分別劃為「商業(1)」地帶至「商業(3)」地帶。當局建議把這三塊用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以配合附近住宅樓宇的高度；
- (ii) 位於長沙灣道的長沙灣廣場劃為「商業(4)」地帶。當局建議把這塊用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米，以便與附近的工業／商貿發展互相協調；

#### 「住宅(甲類)」地帶

- (iii) 在兩級高度管制下，「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)8」支區內的發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米或主水平基準上 120 米。「住宅(甲類)3」至「住宅(甲類)7」支區內的發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 90 米或主水平基準上 110 米。「住宅(甲類)6」支區內的發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米或主水平基準上 100 米。此外，現時分別由臨時蔬菜批發市場及臨時家禽批發市場佔用的兩塊大型「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度擬限為主水平基準上 100 米；

- (iv) 在通州街 500 號用地上名為星匯居的綜合商住發展項目已經落成，當局會把該塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 152 米，以反映現有建築物高度；

「住宅(戊類)」地帶

- (v) 「住宅(戊類)1」地帶內位於發祥街與醫局街交界處由現有工業樓宇所佔用的兩塊用地的最高建築物高度，擬按兩級高度管制訂為主水平基準上 80 米或主水平基準上 100 米；
- (vi) 當局建議把「住宅(戊類)2」地帶內位於永隆街與元州街交界處由工業樓宇所佔用的兩塊用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米或主水平基準上 120 米；
- (vii) 當局建議把元州邨第 1 至 5 期的最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米，以反映發展完成後的情況；

「其他指定用途」地帶

- (viii) 位於長沙灣道北面及南面的「其他指定用途」註明「商貿」地區的最高建築物高度分別限為主水平基準上 130 米和主水平基準上 120 米；
- (ix) 當局建議把位於青山道 412 至 420 號的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以反映於二零零八年八月十五日獲小組委員會同意部分內容的第 12A 條申請(編號 Y/K 5/1)。新的「其他指定用途」註明「酒店」地帶的最高非住用地積比率限為 12 倍(包括支援設施面

積)，而最高建築物高度則限為主水平基準上 84 米；

#### 「政府、機構或社區」地帶

- (x) 「政府、機構或社區」地帶內的低矮發展或樓高不超過 13 層的建築物的擬議建築物高度限制將以樓層數目計算，以容許具有彈性，使各個政府、機構或社區設施符合特定功能要求。至於辦公室或住宅(宿舍)類的中層或高層發展，則以米為單位從主水平基準起計算；以及
- (xi) 為配合明愛醫院的擴建計劃，當局在參考有關明愛醫院的核准建築圖則及契約所訂定的高度限制後，建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 90 米及主水平基準上 116 米；

#### 劃設非建築用地、建築物後移範圍及建築物間距

- (h) 考慮到空氣流通評估的建議及其他相關因素，當局建議劃設下列非建築用地、建築物後移範圍及建築物間距：

##### 非建築用地

- (i) 當局建議在麗安邨與怡靖苑東面邊緣(現為緊急車輛通道)劃設一塊闊 10 米的非建築用地，以構成另一條南北向的氣道，讓更多西南風吹入長沙灣區內陸；

##### 建築物後移範圍

- (ii) 為改善區內的通風情況，優化街景及擴闊道路／行人路，須根據發展大綱圖的後移規定，把青山道(北面兩米及南面 3.5 米)、長順街／長裕街(南面 3.5 米)及長義街／長裕街(南面五米)一帶的建築物後移；以及

### 建築物間距

- (iii) 當局建議在長裕街 8 號及 10 號現有行人路及部分毗鄰用地內主水平基準上 20 米(即街道水平以上約 15 米)的位置，提供闊 15 米連接長裕街的建築物間距，以構成另一條東西向氣道，讓更多西南風吹進該區；

[何培斌教授、陸觀豪先生及梁宏正先生此時離席。]

### 建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (i) 對分區計劃大綱圖《註釋》作出的主要修訂包括：
  - (i) 修訂「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的「註釋」，以加入建築物高度限制；
  - (ii) 修訂「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的「註釋」，以加入略為放寬限制的條文；
  - (iii) 在「商業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「政府、機構或社區(4)」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶的「註釋」中，加入建築物間距／後移規定；
  - (iv) 刪除「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」；
  - (v) 為「住宅(甲類)9」地帶加入總樓面面積限制；以及
  - (vi) 為「其他指定用途」註明「酒店」地帶加入新「註釋」；

諮詢政府部門和公眾

- (j) 建築物高度限制建議及改劃用途地帶建議已送交政府部門傳閱，以便提供意見。有關部門對建議沒有提出負面意見／反對。當局訂定擬議的建築物高度限制時，已適當考慮有關部門的意見；
- (k) 倘獲小組委員會同意，當局將根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾查閱。在《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/31 A》(展示時將重新編號為 S/K 5/32)的展示期內，當局會就相關修訂諮詢深水埗區議會。

7. 主席提及投影片中電腦合成照片顯示該區在缺乏建築物高度管制下的建築物高度輪廓情況，並詢問在擬備這些電腦合成照片的過程中有否作出假設；如有的話，則是否有可能會有合成照片所展示景象以外的不同情況。陳偉信先生回答說，荃灣及西九龍規劃處是因應擬議重建項目的發展參數(包括地積比率及上蓋面積)而作出假設。在作出這些假設時，已參考該處最近接獲由有關方面提交的建築圖則。

8. 一名委員詢問在電腦合成照片中假設不會重建的現有建築物是否亦具有重建潛力。陳偉信先生回答說，現有建築物如符合多項準則(包括樓齡 30 年或以上、業權人少於 12 人及樓高七層或以下)，則會假設其具有重建潛力。當局認為雖然不符合這些準則的建築物仍可能面對重建壓力，但該等建築物重建的可能性較低。陳偉信先生在回應同一名委員提出的進一步詢問時表示，當局亦建議就不符合上述準則的建築物及該區所有租住公屋用地訂定建築物高度限制。

9. 委員沒有就建議修訂作進一步詢問。

10. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意長沙灣分區計劃大綱核准圖及《註釋》的建議修訂；並且同意《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/31 A》(展示時將重新編號為 S/K 5/32)及圖則《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

- (b) 採納《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/31A》的經修訂《說明書》，以闡述城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而《說明書》修訂本將會以城規會名義連同該圖一併公布。