

二零一九年一月十七日舉行的
城市規劃委員會
第 1193 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

何立基先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

運輸署總工程師／交通工程(港島)

梁少江先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

邱浩波先生

張國傑先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士(上午)

袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

黎惠儀女士(下午)

港島區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10512 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

申報利益

1. 秘書報告，為執行涉及由希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的兩間附屬公司，即利舞臺物業有限公司(下稱「利舞臺公司」)及 **Leighton Property Company Limited**(下稱「禮頓公司」)提出的司法覆核的法庭命令，當局於檢討《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》後制訂建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在灣仔區擁有物業；及／或與利舞臺公司(R2)、禮頓公司(R3)或其顧問領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R2 至 R4 的代表)，以及 **Mary Mulvihill** 女士(R110/C5)有關聯／業務往來：

- | | | |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 | — | 目前與希慎公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與希慎公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | 其公司不時以合約形式聘請 |
| 黎庭康先生 |] | Mary Mulvihill |
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司有業務往來 |
| 余偉業先生 | — | 利希慎基金贊助他的一些計劃；
他亦是要有光的董事和行政總裁，
要有光先前曾接受利希慎基金的捐獻 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 羅淑君女士 | — | 她是香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，利希慎基金贊助香港小童群益會一些活動；以及其配偶在律敦治醫院擔任名譽職銜 |
| 黃煥忠教授 |] | 利希慎基金贊助他們的一些計劃 |
| 郭烈東先生 |] | |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶於灣仔星街共同擁有一個單位 |
| 伍穎梅女士 | — | 其公司在灣仔皇后大道東擁有一個寫字樓單位 |
| 邱浩波先生 | — | 其寫字樓位於灣仔修頓中心 |

[雷賢達先生此時離席。]

2. 會議備悉何安誠先生、廖凌康先生、符展成先生、邱浩波先生、張國傑先生、伍穎梅女士、郭烈東先生、黃煥忠教授及余偉業先生因事未能出席會議，而雷賢達先生則已離席。由於黎庭康先生及羅淑君女士所涉利益屬間接性質，委員同意他們可留在席上。除上文的委員利益申報外，袁家達先生表示他是香港藝術中心監督團成員，該中心位於灣仔北，屬分區計劃大綱圖以外的範圍。主席認為，由於所述情況應該不屬於須申報的相關利益，故在會議記錄作出記錄應已足夠。

3. 主席表示已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述及意見。

簡介部分

4. 以下的政府代表、申述人／提意見人和他們的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

顧建康先生 — 港島規劃專員

陸國安先生 — 高級城市規劃師／港島

申述人／提意見人和他們的代表

R2 – 利舞臺物業有限公司

R3 – Leighton Property Company Limited

C2 – Yun Fan Lai

C3 – Dora Chan

希慎興業有限公司]

(下稱「希慎公司」)

張嘉琪女士]

董彥鈞先生]

黃詠怡女士]

領賢規劃顧問有限公司]

Kira Brownlee 女士]

呂元祥建築師事務所]

葉嘉偉先生]

葉耀江先生]

申述人及提意見人的代表

R4 – 卓裕昇有限公司

C4 – Chu Siu Sze Cecilia

卓裕昇有限公司]

方慧兒女士]

領賢規劃顧問有限公司]

陳慕然女士]

申述人及提意見人的代表

R5 – 香港地產建設商會

C6 – Lau Shun Wah Maggie

領賢規劃顧問有限公司]

黃愛珠女士] 申述人及提意見人的代表

陳慕然女士]

R7 / C7 – 灣仔區議員楊雪盈

R9 – 陳樂行

R13 – Wong Kieu Cleo

R17 – 譚啓禧

R20 – 劉琬珊

R22 – 甄佩蘭

R24 – 張倩盈

R26 – Ng Kar Lok

R27 – Ng Kwok Ching

R29 – 鄧建達

R30 – 文韜

楊雪盈小姐]

麥智軒先生]

張倩盈女士] 申述人 / 提意見人和申述

鄧建達先生] 人的代表

張朝敦先生]

R8 / C9 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 – 申述人 / 提意見人

R28 – 楊子雋

楊子雋先生 – 申述人

R32 – 楊錦標

陳君樂先生 – 申述人的代表

R33 – 楊逸男

李惠芳女士 – 申述人的代表

R46 – Leung Chung Man Alex

梁麗賢女士 – 申述人的代表

R55 – Tsang Hau Yim Jasmine

黎郁明先生 — 申述人的代表

R57 – Kong Sze Wai Rainbow

R58 – Tam Mei Yuk

楊雅迪女士 — 申述人的代表

R59 – 劉伯成

劉伯成先生 — 申述人

R61 – 蔡鈺娟

蔡鈺娟女士 — 申述人

R62 – 曾志雄

曾志雄先生 — 申述人

R68 – 陸燕容

陸燕容女士 — 申述人

R69 – 李雲珍

馮慧蓮女士 — 申述人的代表

R71 – 梁耀華

葉美容女士 — 申述人的代表

R75 – 蔡少華

曾潔蓁女士 — 申述人的代表

C1 – 劉鎮傑

劉鎮傑先生 — 提意見人

C8 – 壹環業主委員會

區兆豐先生]
周敬賢先生] 提意見人的代表
梁栢恩先生]

5. 主席歡迎政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進

行，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配的發言時間完結前兩分鐘，以及獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒他們。當申述人／提意見人完成口頭陳述後，便會進入答問部分。委員可向政府的代表或申述人／提意見人提問。答問部分結束後，政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表便會獲邀離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將在閉門會議中就所有申述和意見進行商議，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

6. 主席接着請政府的代表向委員簡介申述／意見的內容。

7. 規劃署高級城市規劃師／港島 3 陸國安先生借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10512 號(下稱「文件」)的申述和意見內容，包括修訂的背景、申述人／提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的回應。

[余烽立先生在規劃署進行簡介時到席。]

8. 主席接着請申述人／提意見人和他們的代表闡釋其書面申述／意見。

R2 – 利舞臺物業有限公司

R3 – Leighton Property Company Limited

C2 – Yun Fan Lai

C3 – Dora Chan

9. Kira Brownlee 女士(領賢公司)在會上提交一封他們代表 R2 及 R3 於二零一九年一月十六日就程序事宜向城規會秘書發出的信件。R2 及 R3 認為，(a)現時有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 的申述聆聽，並非按法庭命令為重新聆聽分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述 R97 而正式召開的重新聆聽會；以及(b)城規會決定根據第 7 條在憲報刊登修訂項目。雖然 R2 及 R3 已行使他們的權利就目前分區計劃大綱圖的修訂作出申述，但這與先前申述 R97 的重新聆聽過程是兩件獨立的事情，他們保留在這些方面的權利。她要求城規會押後現時關乎 R2 及 R3 的申述聆聽，以及向當局索取資料，以便就原先的 R97

舉行特定聆聽會，而無須把該程序納入目前 R2 及 R3 的聆聽，因為 R2 及 R3 是關於另一份分區計劃大綱圖。至於 R2 及 R3，當局亦應按個別用地向城規會提供更仔細和更具體的評估，以衡量某些會影響土地擁有人的限制對社會所帶來的利益是否與該擁有人所承受的負擔相稱。

10. Kira Brownlee 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，旨在執行法庭的判決，把有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述發還城規會重新考慮。不過，目前的修訂是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條作出，與法庭頒布重新聆聽程序的命令無關；
- (b) 禮頓公司提交的資料節錄了終審法院的判決。終審法院的判決指出在施加私人物業的發展限制時，應遵照由四個步驟組成的程序和採用相稱性分析。第三個步驟規定，假若所施加的限制並非顯然缺乏合理基礎，便可繼續施加；最後一個步驟需要在社會利益與對私人土地擁有人的影響之間取得合理平衡；
- (c) 相對於 R2 及 R3 所選取的用地設計方案，把分區計劃大綱圖的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，不會帶來額外的社會利益。採納申述人的建議，仍可達致梯級式的建築物高度輪廓，對山脊線不會造成影響。實施嚴格的建築物高度限制有礙兩名申述人合理地行使其物業發展權，以興建優質建築物，尤其是 R3，因為涉及禮頓中心用地的一套建築圖則已獲核准，而該套圖則把建築物高度訂為主水平基準上 200 米；以及
- (d) 規劃署認為沒有有力的理由放寬 R2 及 R3 用地的建築物高度限制，因為放寬有關限制會影響由司徒拔道眺望處望向海港的景觀，但相關的電腦合成照片顯示有關的影響輕微，因為有關用地附近現時有三幢高度約為主水平基準上 200 米的地標建築物。擬議發展的建築物高度與現有建築物相協調，並且

不會對山脊線造成負面影響。此外，有關建議可融入《可持續建築設計指引》的要求，改善空氣流通、步行環境和交通。

11. 董彥鈞先生(希慎公司)借助投影片作出陳述，介紹希慎公司過往透過在「利園一帶」所進行的發展(包括利園一至六期、希慎廣場、禮頓中心和利舞臺廣場)對社會的貢獻。希慎公司在其建築加入了多項設計元素，例如綠化措施、天台都市農圃、跑步徑、建築物空間、建築物後移範圍，以及為非路旁上落客貨車位而設的行車通道，以推動可持續發展、社區活動和公眾健康。扼要而言，希慎公司在其發展項目中實現了可持續發展，既能顧及項目的適應性，亦能兼顧社會需要。

12. Kira Brownlee 女士(領賢公司)和葉嘉偉先生(呂元祥建築師事務所(香港)有限公司)作出陳述，要點如下：

禮頓中心用地

- (a) 二零零九年，禮頓中心用地發展計劃的建築圖則獲當局核准，建築物高度為主水平基準上 200 米。有關發展獲規劃署空氣流通評估和視覺影響評估確認為「已承諾進行的發展項目」。由於在該用地上將會興建一幢主水平基準上 200 米高的建築物，分區計劃大綱圖把該用地的建築物高度限為主水平基準上 135 米，屬純理論；
- (b) 終審法院要求城規會在「微觀」層面進行具體評估，以評定某項限制所帶來的社會利益與該限制對土地擁有人造成的負擔是否相稱。由於主水平基準上 200 米高的發展項目的建築圖則已獲批准，因此在該用地施加較低矮的建築物高度限制也不會取得具體的社會利益；
- (c) 沒有具邏輯性或合理的論據，支持為何核准建築圖則上主水平基準上 200 米高的「已承諾進行的發展項目」不應在分區計劃大綱圖上獲得確認。倘施加嚴格的建築物高度限制，發展項目便不可融入對公

眾有裨益的《可持續建築設計指引》的要求和其他現代標準；

- (d) 禮頓中心於一九七零年代落成，不能滿足現今對甲級寫字樓的要求，例如更佳天然採光、更多綠化空間、室外／半室外歇息空間、空中花園和會議設施，這些設計元素均需要配合較高的樓底。辦公室發展項目的樓底一般為五米高，此樓底高度已為屋宇署所接納；
- (e) 如在分區計劃大綱圖上制訂較嚴格的建築物高度限制(即主水平基準上 135 米)，要符合准許的發展密度，便只好發展較深層的地庫，但此舉並不環保。此外，項目須採納較矮的樓底，亦沒有空間闢設機械樓層和提供綠化設施、露天廣場和落客區；
- (f) 根據二零零九年批准的建築圖則而制訂的擬議發展，不符合《可持續建築設計指引》的要求，因為在圖則獲批時有關要求尚未制訂。此外，有關發展的地面亦不會設有綠化設施、落客區或露天廣場。在二零零九年獲批的計劃中已建議興建深層地庫。若把分區計劃大綱圖上禮頓中心用地的建築物高度限制指定為主水平基準上 135 米，該用地日後的發展項目將須符合該建築物高度限制或按獲批准的建築圖則興建。換言之，由於當局只會容忍對獲批准的發展計劃作出輕微修訂，故不能對圖則作出重大修訂，以加入《可持續建築設計指引》的要求；
- (g) 相反來說，若把禮頓中心用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 200 米，以確認獲批准的發展計劃，則可加入多項綠化設施(例如空中／平台花園、梯級式的平台、把地面的建築物後移以闢設露天廣場、車輛落客區)，從而紓緩霎東街及勿地臣街的交通擠塞情況。此外，五米樓底高度及淺層地庫的設計亦可實行；
- (h) 對建築物高度作出管制，主要旨在實施更妥善的規劃管制，為發展項目提供指引。不過，所訂的建築

物高度限制必須合理。有關禮頓中心用地的建議方案與附近現有的地標建築並非不協調，在視覺上不會造成任何負面影響，還可透過加入《可持續建築設計指引》的要求，大大改善於二零零九年獲批但已不合時宜的計劃；

- (i) 在訂定建築物高度限制時，若把獲批准的建築圖則納入考慮，規劃署所作的假設及規劃考慮便會不適用。此舉亦漠視了終審院所作的指示，即當局擬對某用地作出規劃管制時，必須審視有關管制對社會帶來的具體利益；
- (j) 所提交的替代方案不僅是設計選擇，亦具有政府所鼓勵的良好設計元素。把建築物高度限制放寬至主水平基準上 200 米，可實現這些設計元素，因而有助把二零零九年的獲批准建築圖則更新至符合現今標準；
- (k) 雖然規劃署表明無意把由地標建築所構成的「三角樞紐」內的個別用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，但從城市設計的角度而言，並無理據支持該區只可容納三幢地標建築的存在。事實上，在分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 訂定建築物高度限制時，當局已批准了一幢高度為主水平基準上 200 米的建築物的建築圖則；
- (l) 在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制之前，建築圖則獲得批准的發展項目數目有限。經批准建築物高度為主水平基準上 200 米的希慎廣場及經批准建築物高度為主水平基準上 210 米的合和中心二期發展項目分別劃入了銅鑼灣分區計劃大綱圖和灣仔分區計劃大綱圖，另有一些其他發展項目則劃入其他分區計劃大綱圖。在灣仔分區計劃大綱圖反映禮頓中心用地經批准建築物高度為主水平基準上 200 米的作法，不會導致高度超過主水平基準上 135 米的建築物高度限制的建築物數目激增；

- (m) 灣仔是高樓大廈林立的地區，亦是商業中心區以外的辦公室樞紐。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》把灣仔識別為現時甲級辦公室匯聚的地點之一。由於禮頓中心用地屬黃金地段內的「商業」地帶用地，把該用地的建築物高度限為主水平基準上 135 米，對該用地作甲級辦公室發展造成了不必要的限制；
- (n) 儘管終審法院裁定《可持續建築設計指引》是一項相關考慮因素，但顯然易見，以二零零九年獲批准建築圖則的方案而言，不可能符合《可持續建築設計指引》的要求。現時對建築物高度限制提出的修訂，主要是容許設計具彈性，以便有關發展項目可加入《可持續建築設計指引》的要求。把建築物高度限為主水平基準上 135 米則無法達到此目標；

利舞臺廣場用地

- (o) 利舞臺廣場建於一九九四年。長遠從翻新、改建及最終可能重建的角度來看，把該用地的建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 165 米，可容許發展優質建築，並可在有關建築物的地面一層提供更多供公眾享用的設施；
- (p) 有關建築毗鄰時代廣場。後者與利園一期及希慎廣場構成高樓林立的「三角樞紐」。相比把建築物高度限為主水平基準上 165 米的建議，把該用地的建築物高度限為主水平基準上 135 米，並無為社會帶來額外的利益；
- (q) 利舞臺廣場的樓底矮，不符合現今商廈的要求。現今商廈要求樓底要高，以容納不同用途，例如藝術畫廊、辦公室、美化市容地帶，以及設有大型治療設備的診所；
- (r) 雖然把建築物高度限制定為主水平基準上 135 米，可容納准許發展密度，但綠化設施(例如空中／平台

花園、把地面一層的建築物後移以闢設休憩用地及落客區)則欠奉，而且將須闢建深層地庫；以及

- (s) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 165 米，可容納一幢樓底較高而地庫層數較少的建築，同時亦可符合《可持續建築設計指引》的要求。此外，還可闢設供公眾享用的綠化設施、附有台階的梯級式平台、落客區及露天廣場。

R4 – 卓裕昇有限公司

C4 – Chu Siu Sze Cecilia

13. 陳慕然女士(領賢公司)借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持項目 A 和 C 提出放寬建築物高度限制，以及部分支持項目 E1 提出放寬皇后大道東以南「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制；
- (b) 就該「住宅(甲類)」地帶設定的建築物高度限制，是為了容納那些可配合《可持續建築設計指引》要求的發展項目。不過，規劃署的假設過於嚴格，例如現今住宅單位的樓底高度一般高於 3.5 米，規劃署的假設亦沒有為建築物的走火層和空中花園作出安排。申述人建議把該「住宅(甲類)」地帶的建築物高度由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米；
- (c) 分區計劃大綱圖上，灣仔的建築物高度輪廓一方面向海港方向遞升至主水平基準上 135 米，另一方面向內陸方向下降至主水平基準上 110 米，然後向南面山坡方向遞增至主水平基準上 120 米和主水平基準上 150 米。這個以人為方式為建築物高度輪廓設限的做法，並不符合《香港規劃標準與準則》的城市設計原則。進一步放寬建築物高度限制沒有實際的技術問題要解決；

- (d) 視覺評估顯示，由於日後的發展項目將位於現有建築物的背後，並不顯眼，放寬建築物高度限制至主水平基準上 135 米，不會對尖沙咀和司徒拔道瞭望點所看到的景觀造成視覺影響。雖然從山頂可望到日後的發展項目，但視覺影響輕微；
- (e) 城市規劃委員會文件第 10415 號斷定，放寬建築物高度限制不會令空氣流通變差。根據空氣流通專家評估，建築物高度不一可產生「氣流下洗」的效果，改善行人路的風環境。若設定較嚴格的建築物高度限制，為求盡用發展權下可建的總樓面面積，發展項目會建至許可的建築物高度，結果形成高低劃一的建築物高度輪廓，無法達致「氣流下洗」的效果。放寬建築物高度限制可靈活地納入不同設計元素，使建築物高度錯落有致，上蓋面積大小不一，行人路的通風更佳；
- (f) 申述地點附近一帶一些現有建築物和已承諾發展項目的建築物高度高於為該區設定的主水平基準上 110 米的建築物高度限制。較為寬鬆的建築物高度限制應可接受；以及
- (g) 考慮到高度輪廓線上升，以及城市設計原則，政府應全面制訂灣仔的高度級別。較為寬鬆的建築物高度限制可給予合理彈性，令發展更好，為灣仔和香港居民帶來優質生活。

R5 – 香港地產建設商會(下稱「商會」)

C6 – Lau Shun Wah Maggie

14. 黃愛珠女士(領賢公司)借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 商會(R5)支持普遍放寬《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》所設下的建築物高度限制，但認為放寬幅度不足。商會亦反對項目 B 關於前灣仔已婚警察宿舍用地的「商業(4)」地帶的建議，以及項目 C、D、E1、E2 和 E4 的建築物高度限制；

- (b) 商會亦曾提交申述(R34)，反對實施《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》所納入的多項發展限制。商會的兩份申述(分別就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 和 S/H5/28 提交的 R34 和 R5)應在是次的聆聽會上一併考慮；
- (c) 商會就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提交的申述(R34)不獲城規會接納。商會隨後在二零一一年就城規會對四份分區計劃大綱圖(包括《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》)所作的決定提出司法覆核。二零一五年，原訟法庭裁定商會司法覆核勝訴，要求城規會重新考慮商會的申述(R34)。然而，城規會依照原訟法庭頒下的命令檢討灣仔分區計劃大綱圖時，沒有諮詢商會。因此，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》所載的修訂，並沒有按條例第 6 條規定進行「正式」規劃程序。有部分修訂繼續納入該灣仔分區計劃大綱草圖隨後的版本內，卻沒有在現時的分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 上列明屬修訂項目；
- (d) 為灣仔設定的建築物高度限制過於嚴格；而灣仔作為核心商業區的重要性，以及具備發展較高樓底的甲級辦公室的潛力都沒有得到正視。若設定嚴格的建築物高度限制，樓宇設計便難有彈性，除非放棄部分樓面空間，否則會導致樓底矮，情況並不理想；
- (e) 規劃署聲稱，評估建築物高度限制時，已考慮過《可持續建築設計指引》的要求和《建築物(規劃)規例》的規定。城市規劃委員會文件第 10415 號的附件顯示，規劃署為日後重建評估建築物高度限制時採用了較矮的樓底高度和最大上蓋面積，這與最新的做法不相符。政府應以較為合理務實的方式，評估建築物高度限制；
- (f) 灣仔和灣仔北現時有許多建築物的高度已達主水平基準上 170 米至 200 米不等，最高的一幢更達主

水平基準上 290 米。為灣仔設定的建築物高度限制是過於嚴格；

- (g) 灣仔缺乏休憩用地。雖然規劃署已表示灣仔區會有足夠的休憩用地，但其實灣仔區涵蓋的地方遠超於灣仔規劃區的範圍，而事實上，大部分休憩用地並不在灣仔分區計劃大綱圖的範圍內。如有更大的彈性進行高樓設計，可以增加休憩用地的供應。灣仔現時有不少建築物，例如時代廣場、太古廣場三期和合和中心，都能通過採用良好的建築設計，把公共空間融入發展項目中；
- (h) 根據二零一零年進行的空氣流通專家評估，灣仔的發展十分密集。對建築物高度劃一的地方而言，氣流下洗的效果不彰。若採用嚴格的建築物高度限制，日後的發展項目便需要建至最高的建築物高度，以求達到准許的發展密度，這對通風環境沒有好處。空氣流通專家評估建議，灣仔應採用較寬鬆的建築物高度限制以求讓建築設計更靈活，劃設與盛行風風向相符的非建築用地，在建築物外牆加入中空設計，以及盡可能加強綠化以改善空氣流通；
- (i) 倘把介乎杜老誌道、軒尼詩道、波斯富街和告士打道的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬為主水平基準上 135 米，根據電腦合成照片顯示，由司徒拔道眺望處望向海港的景觀分別不大。公眾人士和遊人在眺望處欣賞海港景致的時間不長，但因放寬建築物高度限制而令樓底高度增加的好處則是長遠終身的；
- (j) 倘城規會以有關分區計劃大綱圖《註釋》內的「略為放寬限制的條款」作為基礎，不合理地訂定過於規限的建築物高度限制，可視為違法行為。原訟法庭亦認為，城規會基於發展商有可能提出略為放寬高度限制的申請而影響了其決定；
- (k) 道路網和休憩用地是加強灣仔通風的重要元素。政府應通過把前灣仔已婚警察宿舍用地由「商業

(4) 」地帶改劃為「休憩用地」地帶來增闊休憩用地，以改善空氣流通、紓緩城市熱島效應，以及提供康樂用地，造福普羅大眾；

- (1) 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》所訂明的後移規定，會在《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/28》內保留，但不屬於修訂項目。施加後移規定是為了通風，但不設補償，有別於根據《建築物條例》或《道路(工程、使用及補償)條例》擴闊道路可獲得補償的做法。分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》並無條文訂明，實施後移規定將以額外總樓面面積的方式作出補償。因此，應刪除後移規定；
- (m) 應在灣仔分區計劃大綱圖的範圍內採用梯級式建築物高度輪廓的原則。此外，應認同附近現有地標建築物和已獲批建築圖則的發展項目的建築物高度，並應反映在分區計劃大綱圖有關用地的建築物高度限制，以便形成高樓建築樞紐；
- (n) 至於「商業」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，建議把軒尼詩道以北和以南的地方的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 135 米和主水平基準上 150 米。倘用地合併後的地盤面積逾 1 500 平方米，便應從優考慮放寬建築物高度限制，而不應局限於「略為」放寬限制，以鼓勵發展具良好設計優點以及可改善通風的項目。考慮放寬建築物高度限制的規劃準則應類似尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的準則；
- (o) 建議再放寬莊士敦道／灣仔道以南和皇后大道東兩旁的住宅區的建築物高度限制至主水平基準上 130 米。鑑於堅尼地道附近地方的地盤水平相對較高，應把建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米；
- (p) 「住宅(戊類)」地帶所准許的「撥地」條款應適用於所有發展地帶，以及略為放寬建築物高度限制應按個別情況而非在特殊情況下予以考慮；以及

- (q) 文件載述申述人提出的一些論點與修訂項目無關，因此，城規會無理由考慮這些申述。不過，應留意《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的一些修訂項目已繼續保留在《灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/28》內。雖然這些項目並非列作修訂項目，但商會在 R34 中曾表示反對該些項目。城規會應按照法庭的要求重新考慮 R34。

[會議小休五分鐘。]

[黃仕進教授此時暫時離席。楊偉誠博士和馮英偉先生此時到席。]

R7/C7 – 楊雪盈(灣仔區議員)

R9 – 陳樂行

R13 – Wong Kieu Cleo

R17 – 譚啓禧

R20 – 劉琬珊

R22 – 甄佩蘭

R24 – 張倩盈

R26 – Ng Kar Lok

R27 – Ng Kwok Ching

R28 – Arthur Yeung

R29 – 鄧建達

R30 – 文韜

15. 楊雪盈女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零一八年六月五日舉行的灣仔區議會發展、規劃及交通委員會會議上，除兩名灣仔區議員放棄投票外，全體灣仔區議員均反對在目前分區計劃大綱圖內放寬建築物高度限制；
- (b) 放寬建築物高度限制會加速重建，高樓大廈會影響採光和通風，以致對區內居民的健康和福祉造成不良影響；

- (c) 放寬建築物高度限制會鼓勵未盡用發展潛力的現有建築物進行重建。即使分區計劃大綱圖的修訂不涉及更改發展密度，但當上述建築物重建時，總樓面面積將會增加。車輛和行人的交通量亦會相應上升；
- (d) 規劃署在建議放寬建築物高度限制時，沒有提供樓齡逾 50 年和高度少於七層的建築物數目的資料。由於缺乏資料可供評估重建後合共增加的總樓面面積，未能就交通和空氣質素的影響進行技術評估。在該等評估欠奉的情況下，公眾難以對分區計劃大綱圖提出意見；
- (e) 當局沒有考慮現有居民在現有建築物重建後如何繼續在灣仔生活。他們多年來建立的社會網絡會被破壞，而在新發展項目中闢設新的公共樓面空間都無補於事；

[簡兆麟先生此時到席。]

- (f) 灣仔的發展密度已經極高，軒尼詩道和告士打道出現交通擠塞。新增的基礎設施能否有效解決交通問題，令人存疑。放寬建築物高度限制會鼓勵重建。倘用地尚有剩餘未予發展的總樓面面積，發展這些用地會導致總樓面面積增加，不但會帶來更多交通，還會令情況變差；
- (g) 把現有樓宇重建為高樓大廈會令屏風效應和熱島效應加劇。規劃署聲稱放寬建築物高度限制所造成的視覺影響不大。然而，規劃署所擬備的電腦合成照片只顯示灣仔的遠景，若從灣仔區內的街景來考慮，影響嚴重得多；
- (h) 把前灣仔警署改建為酒店的建議令人關注。應把該建築物與毗鄰的前灣仔已婚警察宿舍用地一併保留；

- (i) 規劃署漠視灣仔區議會就分區計劃大綱圖提出的反對意見，令人無法接受。規劃署就放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制提出的理據，亦不應接受。應要求規劃署向灣仔區議會提供所需要的資料，以便灣仔區議會評估分區計劃大綱圖修訂項目將會造成的影響；以及
- (j) 應在分區計劃大綱圖的《註釋》內加入一項條款，禁止進一步放寬灣仔的發展密度，避免問題惡化。

16. 楊雪盈議員辦事處的麥智軒先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現時分區計劃大綱圖的修訂，主要是回應終審法院二零一六年的判決，以重新考慮就先前的分區計劃大綱圖所作出的一些申述，務求在私有產權和公眾利益之間取得平衡。事實上，應進行相稱性分析。由於灣仔交通擠塞，人口稠密，城規會不應放寬該區的建築物高度限制。為保障公眾現時享有的設施、天空景觀、通風及衛生情況，應禁止提高發展密度；
- (b) 放寬建築物高度限制會加快重建程序。合和中心附近一些物業的發展潛力尚未充分發揮，然而把這些物業重建至准許的發展密度，會令區內的整體總樓面面積增加，而且在收購過程中現有居民或會受到騷擾，當局在建議放寬建築物高度時亦應考慮這些因素；
- (c) 正如楊雪盈女士所述，當局未有評估對交通的影響。重建未盡其用的用地以充分發揮其發展潛力，會導致總樓面面積增加，因而令灣仔本已十分擠塞的交通情況惡化；以及
- (d) 放寬建築物高度限制，會令原已很高的市區天篷進一步擴大。實施後移安排及採納《可持續建築設計指引》，只可舒緩天空視野系數及通風變差所造成的負面影響，但未能根治有關問題。電腦合成照片

僅顯示在放寬建築物高度限制後從遠方眺望的景觀影響，但未有評估對灣仔內街道水平的影響。

[黃幸怡女士此時暫時離席。]。

17. 楊雪盈議員辦事處的張倩盈女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 放寬建築物高度限制會導致高樓出現，減少日照滲透，對社區的衛生造成負面影響。建築物如有足夠日照滲透及通風，將有助防止疾病傳播，又可紓壓；
- (b) 很多國家都有保障居民每天最少享受三小時自然日照的權利。台灣更有技術指引，要求就擬議高樓發展對周邊建築物造成的陰影遮蔽影響進行評估，但《香港規劃標準與準則》沒有這項考慮因素；
- (c) 本港於一九六七年前落成的發展根據《建築物(規劃)規例》須進行街道陰影遮蔽情況評估，以確保該區有足夠的日照滲透。然而，自一九八七年起，建築物陰影遮蔽限制被廢除，導致高樓林立，造成屏風效應；
- (d) 由於分區計劃大綱圖上修訂項目 D 及 E 所涵蓋的多幢現有建築物(分別位於摩利臣山以北及合和中心附近一帶)已符合有關街道陰影遮蔽的規定，因此該等地區的日照滲透情況理想。放寬分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，會導致該等地區重建而出現摩天大廈，令區內環境大倒退，亦有違可持續發展的原則。
- (e) 規劃署僅從主要瞭望點評估放寬建築物高度限制所造成的視覺影響，但未有從區內居民最關注的街道水平評估天空視野系數。這種做法剝削區內居民享有自然日光／天空景觀的權利，違反條例所提出促進社區的衛生、便利及一般福利的原則；以及

[侯智恒博士此時離席。]

- (f) 香港大學一項研究顯示，天空視野系數每降低 0.15，街道水平的平均溫度便會上升攝氏 1 度。建築物後移的好處未能抵銷建築物高度增加所造成的負面影響。此外，在灣仔分區計劃大綱圖上刪除非建築用地會令公共空間減少，無助締造舒適的生活環境。

18. 楊雪盈議員辦事處社區主任的鄧建達先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 放寬建築物高度限制會加快「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的重建。灣仔的住宅建築物傾向重建作商業用途，在過程中這些建築物地下一層的小商鋪會被取締，令灣仔變得高度商業化，越來越不適合居住；
- (b) 灣仔人口老化，隨着居民年紀漸長，他們的生活圈子亦變得越來越小。倘服務該區的小商鋪及社區設施被取締，對區內居民會造成不便；
- (c) 雖然法庭的判決要求當局在施加發展限制時考慮私有產權，由於前灣仔警署及前灣仔已婚警察宿舍兩幅用地尚未出售，私有產權不會受到影響，故不應刪除兩旁的非建築用地。刪除該等非建築用地與先前分區計劃大綱圖施加非建築用地規定的原因背道而馳。雖然相關非建築用地未必會大大改善灣仔的風環境，但可提供南北向的風道，讓風吹入內陸；
- (d) 刪除非建築用地會令公共空間減少，影響公眾利益。雖然政府宣布重置位於灣仔北的政府合署及毗鄰的港灣消防局，但重置該等政府辦公室及設施會佔用可供發展社區設施的土地，犧牲了市民大眾的福祉；
- (e) 他對前灣仔警署的保育及活化工作表示質疑，因為現時尚未有把活化用途開放予公眾使用的成功例

子。前灣仔警署及前灣仔已婚警察宿舍兩幅用地應保留作「政府、機構或社區」及「休憩用地」用途，供公眾使用；以及

- (f) 雖然灣仔區議會反對放寬灣仔分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，但當局仍提交大綱圖予城規會考慮，其後更將之刊憲，未有尊重灣仔區議會的意見。

19. 張朝敦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對項目 F 及 G 提出刪除非建築用地及建築物間距；
- (b) 根據《可持續建築設計指引》，如發展用地的臨街面超過 60 米或面積達兩公頃，須設有 15 米闊的建築物間距。不過，灣仔區內能符合以上準則的重建用地不多。該等非建築用地貫穿前灣仔警署、前灣仔已婚警察宿舍、灣仔街市及軒尼詩道官立小學，形成一條已規劃的連貫風道。如刪除該等非建築用地，這條風道則無法形成；
- (c) 雖然《可持續建築設計指引》規定須為大面積的用地劃設建築物間距，但指引並沒有對重建用地以外的範圍作出規管，而指引所規定的建築物間距亦可能受到現有的發展項目阻擋，正如前灣仔警署用地及前灣仔已婚警察宿舍用地兩邊的非建築用地的情況。由於該等非建築用地屬於該條連貫風道的一部分，劃設非建築物用地較為可取；以及
- (d) 雖然當局已考慮放寬建築物高度限制對尖沙咀及司徒拔道眺望處兩個主要公眾瞭望點所造成的視覺影響，但這些影響並非由灣仔居民的角度出發。灣仔居民最為關注在行人水平的灣仔街道景觀。當局應顧及居民的福祉。

20. 楊雪盈女士作出總結時重申，所有面積大的休憩用地及公園／運動場都是坐落於灣仔分區計劃大綱圖的規劃區範圍以

外。雖然規劃署表示灣仔區的休憩用地供應充足，但在全港各區之中，該區是休憩用地平均供應量最低的地區之一。設於重建用地的休憩用地(如利東街)由於屬私人管理，非但不便前往，而且設有諸多限制。在重建過程中，應考慮居民的福祉，而不應將他們迫遷。灣仔的商業發展不應該多於住宅發展。

R 28 – 楊子雋

21. 楊子雋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時分區計劃大綱圖的修訂是為了推展法庭對一宗司法覆核的裁決，在制定發展限制時顧及發展權。不過，法庭命令的重點在於平衡發展權和公眾利益，而非在檢討分區計劃大綱圖時偏袒發展商；
- (b) 現時分區計劃大綱圖的修訂偏袒發展商，而市民大眾不會因為放寬建築物高度限制而受惠。雖然規劃署已重申，放寬建築物高度限制不會令發展密度提高，但增加建築物高度會鼓勵重建，提高物業價值。發展商可受惠於利潤上升，而市民大眾則要承受物業價格上升和失去天然日照的苦果；
- (c) 條例旨在為有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及為擬備和核准某些在內發展須有許可的地區的圖則而訂定條文，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。然而，他質疑現時分區計劃大綱圖的修訂如何達到上述宗旨；以及
- (d) 制定各項發展限制(例如建築物高度、地積比率、非建築用地等)是要確保不會過度發展。這些限制應該已如法庭所要求，在公眾利益和發展權之間取得平衡。檢討灣仔分區大綱圖的建築物高度限制會立下不良先例，因為日後可能會有更多人對發展限制提出挑戰。雖然已檢討銅鑼灣分區計劃大綱圖及灣仔分區計劃大綱圖的建築物高度限制，但此舉會鼓勵發展商每當對已施加的限制有所不滿時提出司法覆核。發展管制機制會因而崩潰。

22. 主席表示，應一些申述人的要求，再加上席上的其他申述人及提意見人不表反對，以下申述人獲邀提前作出口頭陳述，因為他們未能出席下午的會議。

R 71 – 梁耀華

23. 葉美容女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是灣仔居民。她反對項目 E1 提出把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米，以及反對刪除前灣仔警署及前灣仔已婚警察宿舍用地兩旁的非建築用地；
- (b) 目前藍屋四周為住宅發展項目。放寬該區的建築物高度限制會為重建提供誘因，而藍屋很快就會被高樓大廈包圍。現時藍屋有數小時(由上午十時至下午二時)的天然日照，倘其緊鄰地區重建成高樓大廈，日後只會在中午時分才有天然日照；
- (c) 前發展局局長在二零零九年表示，灣仔會有一條文物徑，連接前灣仔警署、郵政局、藍屋及一間寺廟。不應鼓勵在藍屋四周進行重建；以及
- (d) 區內居民憂慮放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制後會令重建步伐加快，影響他們現時的居住環境及社交網絡。因此，他們反對修訂分區計劃大綱圖，並要求維持現狀。

[楊偉誠博士此時離席。]

R 69 – 李雲珍

24. 馮慧蓮女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在灣仔居住了 67 年，超過 40 年住在分區計劃大綱圖項目 E1 所覆蓋的範圍。她反對項目 E1 提出放寬建築物高度限制；

- (b) 她住在石水渠街，該處通風欠佳。車輛排放的廢氣和附近食肆排出的油煙未能消散，而且北風因被高樓大廈(如壹環、尚翹峰和皇后大道東 248 號)阻擋難以吹進該區。她本身有呼吸系統毛病。倘放寬建築物高度限制，該處將會興建更高的建築物，令她所居住的地區空氣變差；以及
- (c) 由於周邊高樓大廈林立，她已無法從其單位遠眺海港景色。她不能再接受空氣質素變差。

R55 – Tsang Hau Yim Jasmine

25. 黎郁明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在灣仔居住和工作超過 20 年，他質疑灣仔的休憩用地是否足夠。據他的觀察，修頓球場是該區最大的休憩用地，設有一個足球場和數個藍球場。不過，兒童遊樂場面積十分細小，不能滿足居民的需要。雖然灣仔有數塊休憩用地，但只是細小的休憩處；
- (b) 一些申述人聲稱進一步放寬建築物高度限制可改善休憩空間的供應和居住環境，他對此表示質疑。在新發展項目提供的休憩空間大部分位於平台，不會惠及區內居民。儘管新發展項目會設有豪華會所，由於樓價高企的關係，日後居民須住在較細小的單位內。生活質素未必可以得到改善；
- (c) 較高的發展項目會影響通風，而這些建築物的玻璃幕牆會造成溫室效應。現時較矮的建築物會受到影響。總括而言，區內居民會被迫遷離灣仔，而留在該區的人會被高樓大廈包圍，並要忍受高溫 and 噪音之苦；
- (d) 隨着灣仔重建，小社區內的居民和商鋪會被迫遷離，取而代之的是貴價的高層住宅發展項目，這些發展項目(例如壹環及利東街)均設有商業平台，售賣高價貨品；以及

- (e) 更好的環境規劃，應可造福普羅大眾和區內居民，而非惠及個別羣組，例如發展商及企業家。

[余峰立先生於此時離席。]

R 75 – 蔡少華

26. 曾潔蓁女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已居住在灣仔多年，反對項目 E1 提出把建築物高度由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米；
- (b) 灣仔的休憩用地不足，兒童被迫留在家中；
- (c) 她居於較低矮的建築物內，四周皆為高樓大廈(例如利東街)，她感到很壓迫。區內居民須忍受空氣差和噪吵的環境，由於周邊都是高樓大廈，油煙和噪音困在其內；
- (d) 她預期灣仔的建築物高度放寬後，發展商會收購現有物業作重建之用。居民(尤其是長者)擔心倘若他們的物業須重建，他們會被迫遷離灣仔。長者在適應新的居住環境方面會有壓力；以及
- (e) 要妥善進行土地用途規劃，應考慮草根階層的需要。他們想繼續住在灣仔。

R 61 – 蔡鈺娟

27. 蔡鈺娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她關注藍屋的保育情況，反對項目 E1 提出放寬建築物高度；
- (b) 一些申述人爭辯指，放寬建築物高度限制使建築設計更靈活，但忽略了高層建築物對當區造成的影響；

- (c) 皇后大道東以南是藍屋的所在地，是灣仔區最早有人聚居的地方。保育藍屋不但是保育一座單幢建築物，還包括保育灣仔的地區文化。重建後，不能靠原來建築物的照片來展現這種文化；
- (d) 應小心考慮放寬建築物高度限制一事，不應單從視覺和城市設計角度來研究。假設提出並非所有建築物都會重建至准許的最高建築物高度，這假設太過理想化。城市的活力不能靠興建更多高樓大廈來達致。香港未來的發展不應只集中滿足興建更多商業大廈的需要，保育原來的社區也十分重要；以及
- (e) 當局在保留藍屋方面的成績得到廣泛認可。保留市區中心地帶的地區歷史文化，與塑造從海港眺望有趣的天際線，同樣重要。為灣仔進行規劃時，應採取更務實的方法，造福當地社區。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。]

28. 會議於下午二時三十分恢復進行。

29. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
------------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

黃令衡先生

何立基先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

運輸署總工程師／交通工程(港島)
梁少江先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)
區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署署長
李啟榮先生

議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10512 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

簡介部分(續)

30. 以下政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

顧建康先生 — 港島規劃專員

陸國安先生 — 高級城市規劃師／港島

申述人／提意見人及他們的代表

R2 – 利舞台物業有限公司

R3 – Leighton Property Company Limited

C2 – Yun Fan Lai

C3 – Dora Chan

希慎興業有限公司]

張嘉琪女士]

董彥鈞先生]

黃詠怡女士]

領賢規劃顧問有限公司] 申述人和提意見人的代表

Kira Brownlee 女士]

呂元祥建築師事務所]

葉嘉偉先生]

R4 – 卓裕昇有限公司

C4 – Chu Siu Sze Cecilia

領賢規劃顧問有限公司]

陳慕然女士] 申述人和提意見人的代表

R5 – 香港地產建設商會

C6 – Lau Shun Wah Maggie

領賢規劃顧問有限公司]

黃愛珠女士]

陳慕然女士]

申述人和提意見人的代表

R8 / C9 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

– 申述人 / 提意見人

R32 – 楊錦標

陳君樂先生

– 申述人的代表

R46 – Leung Chung Man Alex

梁麗賢女士

– 申述人的代表

R57 – Kong Sze Wai Rainbow

R58 – Tam Mei Yuk

楊雅迪女士

– 申述人的代表

R62 – 曾志雄

曾志雄先生

– 申述人

R68 – 陸燕容

陸燕容女士

– 申述人

C1 – 劉鎮傑

劉鎮傑先生

– 提意見人

31. 主席歡迎各人到席，並邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們所提交的申述及意見。

R62 – 曾志雄

32. 曾志雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是當區一個社區小組的成員，反對項目 E1 修訂皇后大道東以南「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。他們在區內進行了一項問卷調查，發現在大約 80 名受訪者中，逾 60% 在區內已居住超過十

年，當中約有 90% 不了解項目 E1 所建議的修訂的詳情；

- (b) 區內人士主要關注街道擠塞問題。皇后大道東周圍的街道(例如石水渠街、景星街、慶雲街、吉安街和隆安街)均十分狹窄。這些街道(包括石水渠街)沒有足夠空間讓車輛掉頭。這些街道的交通經常擠塞。雖然他們支持維持春園街現時的建築物後移規定，但認為有需要制訂更好的街道改善計劃，以應付建議放寬建築物高度限制所帶來的交通增長。另外，亦應留意區內的唐樓並未用盡准許的體積上限；
- (c) 除了改善街道外，區內居民對保存社區網絡及附近的歷史建築亦期望甚殷。這些關注與灣仔區議會所提出的類似；以及
- (d) 雖然城規會收到的申述為數不多，但這些申述大部分是由當區居民、持份者，以及灣仔區議會提出的。公眾諮詢期應延長。

R 57 – Kong Sze Wai Rainbow

R 58 – Tam Mei Yuk

33. 楊雅迪女士借助實物投影機和投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她不僅為自己發言，更是代表「藍屋」的居民和使用者作出申述。她身為服務該區的社工，負起了就分區計劃大綱圖的修訂收集當區居民和使用者意見的責任；
- (b) 根據家訪和問卷調查所得結果，當區居民反對項目 E1 修訂建築物高度限制。結果亦顯示，在大約 80 名受訪者中，有 94% 並不知悉當局修訂分區計劃大綱圖。在最近一次為當區居民舉辦的論壇上，在 68 名參加者中，約 80% 不了解項目 E1 的詳情。區內居民和使用者會受到修訂影響，故諮詢持份者

是規劃過程中必要的元素。現時政府沒有讓地區持份者充分參與，而且諮詢期太短。政府應檢討現時的公眾諮詢方式；

- (c) 皇后大道東的東部和西部有着截然不同的地區特色，但在這次對分區計劃大綱圖的修訂中，兩個地方所建議的建築物高度卻是一樣。這次建築物高度檢討太過籠統，沒有考慮兩處的地方特色和社區需要。在制訂建築物高度限制時，應尊重現有建築物的地積比率和發展輪廓，亦不應忽視發展容量上的限制，以及它們對空氣流通、居住環境、交通及行人步行環境的影響。應按照社區需要，進一步檢討這份分區計劃大綱圖；
- (d) 城市規劃應以人為本。區內的「藍屋」是石水渠街一幢別樹一幟的四層高唐樓，具有獨特的傳統及文化特色，曾獲聯合國教育、科學與文化組織頒發文化遺產保護獎項。「藍屋」的文物價值不只在於樓宇的建築本身，更是在於作為街坊鄰里生活歷史與文化的鮮活見證。灣仔是香港其中一個最早的聚居地，地區文化歷史源遠流長，有別於其他地區；以及
- (e) 建議放寬建築物高度限制，不但會造成單幢式樓宇林立、住屋昂貴難以負擔，亦會對空氣流通、天空開闊度、綠化和採光帶來負面影響。分區計劃大綱圖的建議修訂不符合可持續發展的理念，沒有尊重地區特色和考慮用地獨特之處，而且缺乏當地人士參與。

R 3 2 – 楊錦標

34. 陳君樂先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是區內的實習社工，關注項目 E1 對石水渠街一帶的影響，並反對修訂該地區的建築物高度限制。分區計劃大綱圖的修訂並沒有考慮該區的地方特色和社區的意見。放寬建築物高度限制會加快現有樓

字的收購和重建，導致士紳化和物業價格急劇上升。此舉只會惠及發展商而非區內居民；

- (b) 灣仔是樓宇密集的舊區。石水渠街一帶的建築物平均樓齡高達 46 年，40% 以上的建築物樓齡超過 50 年，但由於環境寧靜、鄰里關係融洽和有歸屬感，居民仍然熱愛居住在這裡。然而，區內居民如今憂慮建議的建築物高度會加快現有樓宇重建，令現時的居民需要遷走，影響鄰里關係和現有特色。即使可透過落實緩解措施在技術上減輕對空氣流通和採光方面的負面影響，但社區網絡和人際關係一旦根除便再難重建；以及
- (c) 區內居民殷切需要的是一個擁有獨特地方特色的社區，而非高樓大廈和經濟發展。請城規會成員在就分區計劃大綱圖的修訂作出決定時，尊重地方特色和區內居民的實際需要。該分區計劃大綱圖的公眾諮詢期應延長。

R 46 – Leung Chung Man Alex

35. 梁麗賢女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是皇后大道東一所學校的舊生，現為一名社工，服務灣仔社區。她反對項目 E1 提出把該區建築物高度限制由主水平基準上 100 米改為主水平基準上 110 米。這項修訂對地區特色、區內的文物建築和商店毫不尊重，而且沒有以人為本；
- (b) 放寬建築物高度限制會使現有建築物的收購和重建加快。雖然分區計劃大綱圖上的准許發展密度不變，但放寬建築物高度限制會鼓勵發展商遵從《可持續建築設計指引》的要求，從而獲得總樓面面積寬免，導致建築物的體積更龐大。此外，重建亦不保證會按照《可持續建築設計指引》的要求進行，以改善區內環境；即使按《可持續建築設計指引》而行，當局也沒有要求必須保護當地社區；

- (c) 區內大部分唐樓都是樓高 10 層以下，還未盡用地盤的准許地積比率。皇后大道東的交通現時已極為擠塞，石水渠街路口的情況尤其嚴重。交通擠塞已影響到緊急車輛進出附近的律敦治醫院。新的發展項目落成後會令交通量增加，勢將加重交通擠塞的問題。她懷疑該分區計劃大綱圖的修訂項目是否有交通影響評估支持；
- (d) 她建議政府採用地區主導、從下而上、共同參與的方式進行規劃。當局制訂該區的城市設計方案時，應充份諮詢區內人士，讓居民參與，並顧及現時地區獨有的特色。規劃過程應考慮五大要素，分別是人民地產境；以及
- (e) 鑑於涉及的問題複雜，諮詢期應予延長。

R 68 – 陸燕容

36. 陸燕容女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她為「黃屋」的社區小組工作。她在灣仔 18 年，眼看着區內的高樓大廈越建越多。日照的時間現在已越來越短。當局沒有考慮到天空開闊度，區內居民從街道往上望時難以看到天空。日後那些根據放寬了的建築物高度限制而建的高樓落成後，會進一步阻擋日照，令附近地方受建築物的陰影遮蔽，使生活環境變差。因此，她反對放寬該區建築物高度限制的修訂；
- (b) 有發展商聲稱，已在新發展項目的低層闢設公眾休憩空間，包括兒童遊樂場和園景花園。然而，假如不是住戶，一般市民難以享用這些設施。把休憩空間設於發展項目高層，會妨礙兒童接觸社區。例如市區重建局的「囍滙」，就是把大部分公眾休憩空間設於五樓。當局應鼓勵發展商採用露天設計，讓人們可到戶外活動，以改善生活環境和社區聯繫；以及

- (c) 重建後，社區網絡勢必受破壞，人情味褪色。提高建築物高度的建議會令樓價上升，交通量大增。交通量和人口增加會造成交通擠塞，使空氣質素變差。

C1 – 劉鎮傑

37. 劉鎮傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持所有修訂項目，包括放寬建築物高度限制，因為建議的修訂已顧及對該區的整體影響、《香港規劃標準與準則》內「城市設計指引」所載的城市設計原則，以及《可持續建築設計指引》的要求，包括建築物後移、建築物間距和綠化這些措施。建議的修訂可讓設計更有彈性，行人路更寬敞，平台體積減少，從而改善行人步行環境；
- (b) 他支持劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此舉可靈活使用土地作多種用途；
- (c) 他亦支持前灣仔警署和前灣仔已婚警察宿舍的活化計劃，容許進行帶有商業元素的綜合發展。有關計劃屬綜合發展項目，將保存並活化再利用前灣仔警署這幢歷史建築，不會將之拆卸。綜合發展該兩幅用地既可鼓勵保護歷史建築物，亦能提高經濟效益，並容納更多不同類型的用途；
- (d) 他知道灣仔區休憩用地的整體供應足以應付該區規劃人口所需。區內有些地方，例如灣仔西，鄰舍休憩用地或有短缺。礙於業權問題，而該問題無法通過土地用途規劃來解決，利用平台層闢設公眾休憩空間不失為解決休憩用地不足的可接受方法；
- (e) 灣仔是舊區，重建壓力大。假如沒有誘因推動重建，便沒有空間可闢設所需的設施，亦無從改善生活環境。為使空氣流通，與皇后大道東相連的橫街保留建築物後移的規定。例如，規定晏頓街的建築物必須後移，將可改善通風和採光；

- (f) 應尊重法庭裁決和私人業權。項目 E1 只是提出放寬建築物高度限制 10 米，對發展商的收益影響不大，並不是向私人發展商輸送利益；以及
- (g) 當局曾向灣仔區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，各區議員意見紛紜。土地用途規劃無法滿足所有人的需要。灣仔是舊區，樓宇的維修和修復費用昂貴，重建事在必行。至於社會網絡和社區關係，其實是非常主觀的問題。據他所知，曾有一些個案就是因為樓宇維修和修復問題弄致鄰里關係破裂。

[黃令衡先生此時離席。]

R 8 / C 9 – Mary Mulvihill

38. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會的角色是保障社會而非發展商的利益。R 2 和 R 3 聲稱綠化天台花園和高樓底會為社會帶來裨益，她對此表示懷疑。關於現在的重建項目，發展商在落實獲批准計劃階段，不時提交申請，要求當局批准略為放寬建築物高度限制及輕微修訂獲批准的計劃，以增加建築物的高度。發展商說他們的權利受到影響，誠然是不實之言。發展商可透過申請略為放寬建築物高度限制而獲准增加建築物高度，他們濫用此做法的程度法庭並不知曉。即使批准增加分區計劃大綱圖上所訂的建築物高度，發展商依然會要求再加高。建議的創意建築設計會被用作提高建築物高度的藉口。因此，城規會宜採取更審慎的做法，降低建築物高度上限，透過規範來保障公眾利益；
- (b) 灣仔樓宇密集，人口稠密，休憩用地不足。增加建築物高度的建議會吸引更多居民和就業人士流入該區，但現時分區計劃大綱圖的修訂卻無建議增加休憩用地。規劃署的回應指，修訂建築物高度限制不涉及增加地積比率，而且不是所有重建項目均會用

盡其准許發展密度。此說法令人存疑，因為合和和太古地產最近獲批准在該區兩塊劃為「住宅」的用地作商業發展的計劃，均涉及較高的地積比率(分別為 18 倍及 15 倍)；

- (c) 秀華坊是灣仔區內一個保存良好的台階。在二零一零年修訂分區計劃大綱圖的聆聽會上，與會者曾就秀華坊進行認真討論。她詢問，自二零一零年起新獲批的發展項目眾多，亦有不少屏風樓新落成，為何這次的分區計劃大綱圖檢討沒有涵蓋秀華坊。當局不應只考慮發展商的權利和利益，亦須顧及當區的現有特色及近期的轉變對區內居民的影響；
- (d) 正如香港地產建設商會(R5)在其申述書中表示，該會認為灣仔是一個人煙稠密的市區，休憩用地不足。政府應物色更多土地發展休憩用地。須留意的是，與上一份分區計劃大綱圖比較，劃作「休憩用地」地帶的面積有所減少；
- (e) 沒有有力的規劃理據支持把荒置的政府用地轉作住宅用途。在莊士敦道的「政府、機構或社區」地帶興建的循道衛理聯合教會衛蘭軒酒店，正是一個規劃漏洞。在「政府、機構或社區」地帶進行超過 50% 作商業用途的發展，城規會不應批准，而有關發展應繳付十足地價。位於皇后大道東的呂祺教育服務中心屬政府建築物，有關用地應還原為「政府、機構或社區」地帶，以提供政府、機構或社區設施，解決設施不足的問題；
- (f) 當局應參照長者服務及設施的最新修訂規劃標準，更新灣仔區的政府、機構或社區設施的規劃。如城市規劃委員會文件第 10512 號附件 VII 所述，現時長者日間護理中心和安老院舍的數目不足。規劃署在規劃政府、機構或社區設施時所採用的人口數字並非最新數字，因此，該些設施的估計需求是否準確令人存疑。另外，由於人口持續老化，長者服務及設施的需求可能會更大；

- (g) 法庭就司法覆核所作的裁決，並非否定城規會就施加建築物高度限制所作的決定。擬議修訂與二零二零年所作的決定存在矛盾，而且只顧及發展商的利益。建築物高度並非法庭訴訟的主題，但政府卻利用法庭的裁決來增加建築物高度，漠視檢討相關社會利益的需要；
- (h) 根據灣仔分區計劃大綱圖「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，位於皇后大道東與堅尼地道交界處的循道衛理聯合教會用地應在地面闢設面積不少於360平方米、前面開敞的有蓋休憩用地。不過，據觀察所得，有關方面並無妥為落實闢設該公眾休憩用地，以供市民享用。由此可見，闢設公眾休憩用地只不過是額外放寬建築物高度限制的藉口，根本無從保證能帶來社會裨益；以及
- (i) 應邀請相關政府部門(例如環境保護署、運輸署及民政事務總署)的代表出席會議，回應有關問題，並應檢討答問環節的安排，容許申述人及提意見人發問。

答問部分

39. 政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表已完成陳述，會議進入答問環節。主席解釋，委員將會提問，而主席會請政府代表、申述人、提意見人或他們的代表回答。不應把答問環節視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

分區計劃大綱圖檢討

40. 主席、副主席及一些委員就該分區計劃大綱圖檢討提出以下問題：

- (a) 該分區計劃大綱圖檢討是就整體土地用途進行全面檢討，還是僅按法庭裁決的要求對發展限制作出檢討；

- (b) 現時分區計劃大綱圖的修訂是否涉及改變地積比率或發展密度；是否有任何機制管制發展的體積；
- (c) 據悉，周邊的唐樓並未用盡准許的體積上限。放寬建築物高度限制會否鼓勵重建，令該區的密度增加；
- (d) 是否全面放寬該區的建築物高度限制；為何灣仔西部近皇后大道東一帶沒有採用梯級式的建築物高度輪廓；以及
- (e) 附近一些發展項目的高度達主水平基準上 200 米。把 R2 和 R3 申述所涉用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米的理據為何。

41. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 檢討分區計劃大綱圖的發展限制(包括建築物高度限制、非建築用地、建築物間距及建築物後移的規定)，是為了回應法庭就涉及上一份分區計劃大綱圖(編號 S/H5/26)施加的發展限制的司法覆核作出的裁決；
- (b) 現時分區計劃大綱圖的修訂已顧及所有相關的規劃及設計考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求和准許發展密度。當局考慮目前建築物高度限制的原則／理念，以及施行《可持續建築設計指引》的要求所帶來的影響後，建議對建築物高度限制作出修訂，包括放寬「商業」用地的建築物高度限制(由目前的主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 135 米)；以及放寬皇后大道東以南的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制(由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米)。分區計劃大綱圖的地積比率或發展密度的限制沒有改變。在分區計劃大綱圖作出修訂之前及之後，灣仔分區計劃大綱圖大致上均無訂定地積比率限制(若干用地除外)。

因此，任何發展／重建，須繼續受《建築物(規劃)規例》所訂的准許地積比率規限；

- (c) 根據規劃署的記錄，自從二零一零年分區計劃大綱圖施加建築物高度限制後，該區獲批准的重建計劃不多。這可能是因為土地業權分散所致。私人樓宇會否重建取決於多方面的因素。因此，預計純粹放寬建築物高度限制不會導致大規模重建項目湧現；
- (d) 介乎杜老誌道、軒尼詩道、波斯富街及告打士道的「商業」用地的建築物高度限制目前為主水平基準上 110 米。在檢討建築物高度後，該些用地的建築物高度限制維持在主水平基準上 110 米，以盡量減少影響公眾由司徒拔道望向海港的景觀。因此，要符合主水平基準上 110 米的建築物高度限制，該些用地日後的重建項目須採用適當的設計及／或較矮的樓底高度。當局在平衡發展權及公眾利益後所建議的建築物高度限制適當。由於灣仔北目前高樓大廈林立，故難以實現由海港逐漸向內陸上升的梯級式建築物高度輪廓。在分區計劃大綱圖上，該區北部劃為「商業」地帶，發展密度較高，因此建築物高度亦須較高。至於莊士敦道及皇后大道東以南的內陸地區，則劃為「住宅(甲類)」地帶，發展密度及建築物高度相對較低；以及
- (e) 位於灣仔／銅鑼灣區的三幢地標建築(即時代廣場、利園一期和希慎廣場)是區內的購物和娛樂熱點，構成「三角樞紐」，建築物高度為主水平基準上 200 米。不過，當局無意把該「三角樞紐」內所有用地的建築物高度限制均訂為主水平基準上 200 米，以防導致高樓大廈激增。況且，一座建築物不一定要是附近一帶地方最高的建築物才能成為地標。把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，足夠容納商業發展的准許發展密度，當中已顧及《可持續建築設計指引》的要求。因此，沒有理據支持進一步放寬 R2 及 R3 申述所涉用地的建築物高度限制。

42. Mary Mulvihill 女士(R8/C9)回應說，當局就分區計劃大綱圖的發展限制所進行的檢討，只着眼於物業發展，並無檢視其他問題及區內人士所關注的事項，亦沒有妥善處理放寬建築物高度限制可能帶來的負面影響。

法定限制與《可持續建築設計指引》

43. 主席和一些委員就分區計劃大綱圖的發展限制和《可持續建築設計指引》的要求，提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖的發展限制是法定限制。至於《可持續建築設計指引》，是否強制規定所有發展建議都必須遵從《可持續建築設計指引》的要求；
- (b) 分區計劃大綱圖的發展限制與《可持續建築設計指引》的要求有何分別；
- (c) 如維持分區計劃大綱圖上前灣仔警署、前灣仔已婚警察宿舍、駱克道市政大廈和軒尼詩道官立小學的用地原先的非建築用地／建築物間距規定，會否較依靠《可持續建築設計指引》的要求更為有效。刪除該等法定限制(項目 F1、F2、G1 及 G2)，結果會否令現有風道消失。如維持分區計劃大綱圖上前灣仔已婚警察宿舍用地的非建築用地／建築物間距規定，規劃署認為會否有任何問題；
- (d) 只依靠《可持續建築設計指引》，是否已足以達致城市設計目的；
- (e) 除《可持續建築設計指引》外，檢討分區計劃大綱圖的發展限制時，有沒有其他考慮因素；
- (f) 在分區計劃大綱圖上施加發展限制和實施《可持續建築設計指引》的要求，可以為社會帶來什麼裨益；以及
- (g) 一名申述人在申述中提到，尖沙咀有些用地的建築物高度限制是根據獲批准的建築圖則而訂定。訂定

灣仔分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，做法是否不同。

44. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 政府會新出售土地的契約條件中或在契約修訂／換地時，加入《可持續建築設計指引》的要求。要獲建築事務監督批予總樓面面積寬免，先決條件之一是遵守《可持續建築設計指引》的要求。除這些情況外，建築物是否採用《可持續建築設計指引》所訂的措施是發展商的商業決定，純屬自願性質；
- (b) 當局於二零一零年在灣仔分區計劃大綱圖上施加發展限制。其後，《可持續建築設計指引》於二零一一年初次頒布。《可持續建築設計指引》的三大建築設計元素(包括建築物間距、建築物後移和綠化)，旨在改善空氣流通、居住環境和行人步行環境。雖然擬備分區計劃大綱圖的工作和制訂《可持續建築設計指引》的工作是分別根據規劃制度和建築制度而進行的，但兩者均有助改善建築環境。《可持續建築設計指引》主要關乎詳細的建築設計，而分區計劃大綱圖則旨在顯示概括的土地用途地帶和規劃原則，為發展提供指引。分區計劃大綱圖較着重地區層面的樓宇體積和風道，而《可持續建築設計指引》則較着重某一用地的發展，因此效果會較為局部；
- (c) 沿前灣仔警署、前灣仔已婚警察宿舍、駱克道市政大廈和軒尼詩道官立小學用地的邊界原先劃定的非建築用地／建築物間距，過於狹窄，而有關風道的風入口亦被北面現有的高樓大廈局部阻擋。根據二零一八年進行的最新空氣流通評估，有關的非建築用地和建築物間距未必可發揮地區風道的作用。《可持續建築設計指引》中載有其他建築設計措施，在該區採取這些措施，同樣可達通風的目的。因此，當局便把有關用地的非建築用地／建築物間距規定從現時的分區計劃大綱圖中刪去。由於有關

用地是政府土地，政府會在契約條件中加入《可持續建築設計指引》的要求；

- (d) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地／建築物間距規定，還是採納《可持續建築設計指引》的要求，將視乎規管需要而定。在上述四幅用地實施有關規定和要求，效果大致相若，因為有關的發展項目規模細小，帶來的效果屬局部性質。由於前灣仔警署的建築物將會保留，如不刪去非建築用地，分別也不顯著。不過，如在前灣仔已婚警察宿舍用地施加非建築用地規定，預料在設計上會有較多限制；
- (e) 長遠而言，當越來越多建築物在重建時按照《可持續建築設計指引》的要求進行，該區整體的風環境可望改善。屋宇署表示，自《可持續建築設計指引》於二零一一年頒布以來，約有 50% 的擬議發展項目遵守《可持續建築設計指引》的要求。然而，《可持續建築設計指引》的效益可能屬局部性質，因此單依靠《可持續建築設計指引》不足以確保整個地區空氣流通良好，仍有需要在分區計劃大綱圖的策略位置實施促進空氣流通的措施；
- (f) 當局制訂建築物高度限制時，已考慮《可持續建築設計指引》的施行和個別用地的分類。落實建築物後移和建築物間距規定，會令建築物平台／低層的上蓋面積減少，而失去的總樓面面積須在建築物的高層補回，令樓層數目和建築物高度增加；
- (g) 施加發展限制和施行《可持續建築設計指引》為社會帶來的裨益包括減少屏風樓的數目、減少平台的上蓋面積、改善行人步行環境和空氣流通。現時對分區計劃大綱圖進行檢討，是當局因應法庭的裁決而採取的跟進行動。主要的考慮因素，是在制訂發展限制時顧及《可持續建築設計指引》的要求，並同時考慮多項因素，包括現有的土地用途地帶、現有的發展權／准許發展密度、空氣流通評估結果、城市設計原則和視覺評估結果；以及

- (h) 根據城市設計指引，尖沙咀是滿布高樓大廈的商業樞紐。建築圖則獲批准的既定發展項目的建築物高度獲確認，只屬例外情況，並非一貫做法。

程序事宜

45. 主席和一些委員就法庭裁決的程序提出以下問題：

- (a) 關於法庭裁決和分區計劃大綱圖檢討的背景，法庭有否指明城規會須重新考慮哪個版本的灣仔分區計劃大綱草圖和哪些申述；
- (b) 法庭是否認為城規會在考慮如何達致准許總樓面面積時，不應依靠略為放寬建築物高度限制；以及
- (c) 現時的分區計劃大綱草圖(編號 S/H5/28)是否已考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的所有申述，以及城規會須否重新考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的所有申述。

46. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 司法覆核的背景和法庭的裁決已載於城市規劃委員會文件第 10415 號。二零一四年，上訴法庭推翻城規會於二零一一年四月二十四日就關於《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的 R97(即目前分區計劃大綱圖的 R2 和 R3)所作的決定，並將該決定發回城規會重新考慮。二零一六年，終審法院頒布對希慎發展有限公司及其附屬公司就銅鑼灣分區計劃大綱草圖和灣仔分區計劃大綱草圖提出的上訴的裁決。根據終審法院的裁決，終審法院維持推翻城規會的決定，並將該決定發回城規會重新考慮。關於香港地產建設商會(即分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的 R34 和目前分區計劃大綱圖的 R5)提出的司法覆核，原訟法庭於二零一五年頒布裁決，命令推翻城規會就有關四份分區計劃大綱圖(包括

《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》)所作的決定，並把有關決定發回城規會重新考慮；

- (b) 上訴法庭在考慮上述上訴時表示，雖然《可持續建築設計指引》和分區計劃大綱圖屬於兩個不同的制度，但《可持續建築設計指引》可能對有關總樓面面積寬免所作的假設有影響。因此，在整體評估對重建密度造成的影響時，沒有理由不理會《可持續建築設計指引》再加上分區計劃大綱草圖建議的發展限制整體可能造成的影響。上訴法庭亦裁定，城規會不可能依賴可略為放寬限制的機制作為拒絕有關申述的主要理由；以及
- (c) 目前分區計劃大綱圖的修訂，主要是回應法庭對先前分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的修訂的裁決。城規會已採取合理的步驟，按現行規劃標準和現時情況，對目前情形作出查究。城規會已參照有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述 R34 和 R97 所提交的建議和當前申述用地的情況，重新研究該兩份申述。城規會已妥為回應他們就先前分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 提交的申述。他們的申述和建議的摘要，以及城規會對他們所持理由的回應分別載於附件 H1 和 H2。他們的建議與目前分區計劃大綱圖的建議的比較，闡述於城市規劃委員會文件第 10415 號第 9.4 段。至於有關分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 的其他申述，城規會已作出考慮，無須在這輪分區計劃大綱草的修訂中重新考慮。

申述人的建議

47. 主席和一些委員對於申述人的建議提出以下問題：

- (a) R2/R3 建議的建築物高度(主水平基準上 165 米和主水平基準上 200 米)是否可以接受；規劃署的概括計劃與申請人建議的計劃主要分別何在；

- (b) 申述人就禮頓中心用地提交的替代方案的上蓋面積為何；
- (c) 禮頓中心的建議計劃的建築圖則已獲批准，當中建築物高度為主水平基準上 200 米。該計劃會否繼續推展進行；以及
- (d) 進一步放寬建築物高度限制會否讓建築物設計能加入更多設計特色、宜人景物和設施，為社會帶來裨益，例如改善行人步行環境。

48. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) R2 / R3 就利舞臺廣場用地和禮頓中心用地提出替代方案，建議把兩者的建築物高度限制由主水平基準上 135 米分別進一步放寬至主水平基準上 165 米和主水平基準上 200 米。在決定目前分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，規劃署認為主水平基準上 135 米的高度限制足夠容納商業發展的准許發展密度；
- (b) 關於禮頓中心用地一項建築物高度為主水平基準上 200 米的擬議發展，有關的建築圖則是在分區計劃大綱圖施加有關建築物高度限制和《可持續建築設計指引》生效前，於二零零九年四月二十四日獲建築事務監督批准的。在二零一零年分區計劃大綱圖施加有關建築物高度限制前獲批准的建築圖則可按《建築物條例》的規定進行發展；
- (c) 規劃署在訂定建築物高度限制時所採用的假設載於城市規劃委員會文件第 10415 號的附件 D 和 E。樓底高度假設為 5 米(商業平台)和 4 米至 4.5 米(標準商業樓層)。至於住宅建築物，樓底高度假設為 3 米至 3.15 米。這些假設已參考了近年批准的建築圖則。根據規劃署的記錄，即使加入了申述人提及的良好設計措施，利園三期的建築物高度只有主水平基準上 130 米，較目前分區計劃大綱圖所訂

的最高建築物高度(主水平基準上 135 米)為低；以及

- (d) 申述用地目前的建築物高度限制恰當，設計上具有靈活性，以便在地面及平台層加入《可持續建築設計指引》要求的措施(包括綠化元素及／或設計特色)，以改善居民生活環境及行人步行環境。

49. 葉嘉偉先生(R2 / R3 羣組的代表)借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展項目的一套建築圖則訂明建築物高度為主水平基準上 200 米，最先於二零零九年獲建築事務監督批准。二零零九年獲批准的建築圖則不符合《可持續建築設計指引》的要求，因為當時《可持續建築設計指引》仍未實施。擬議發展不會有綠化元素，也不會有大大改善設計的空間。在建築物高度限制為主水平基準上 135 米下，該項發展將無法採取《可持續建築設計指引》要求的措施和其他現代的標準，以令公眾受惠。由於只可作出輕微修訂，故不得大幅修訂已獲批准的建築圖則，以加入《可持續建築設計指引》要求的元素；
- (b) 申述人只要求增加建築物高度，而整體總樓面面積維持不變。根據《建築物(規劃)規例》，禮頓中心用地的准許最大上蓋面積為 65%，而二零零九年獲批准計劃的上蓋面積為 37.2%，目前擬議計劃(建築物高度為主水平基準上 200 米，並加入了《可持續建築設計指引》要求的元素)的上蓋面積為 44.5%。准許最大上蓋面積並非重要的考慮因素，因為對於樓層大的建築物來說，天然光線是一個問題。此外，用地的形狀是另一個重要的考慮因素；
- (c) 至於利舞臺廣場用地，如把建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 165 米，便可發展優質的建築，重建後將為公眾帶來更多好處；以及

- (d) 分區計劃大綱圖訂明，合和中心二期發展項目的批准建築物高度為主水平基準上 210 米。分區計劃大綱圖亦應反映禮頓中心用地的批准建築物高度為主水平基準上 200 米，此舉不會導致高度達主水達基準上 135 米的建築激增。

50. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應主席的問題時表示，有關合和中心二期發展項目的規劃申請最先於一九九四年獲城規會批准。在對分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 作出修訂時，時代廣場已落成，希慎廣場則在興建中。

休憩用地和「政府、機構或社區」設施

51. 一些委員就休憩用地和「政府、機構或社區」設施提出以下問題：

- (a) 灣仔區的休憩用地整體上足夠，但灣仔分區計劃大綱圖涵蓋地區的休憩用地亦是否足以應付規劃人口的需求；
- (b) 市民要享用私人發展項目上層的公眾休憩用地是否存在問題；
- (c) 一些申述人建議把前灣仔已婚警察宿舍用地改劃為休憩用地，這是否改善空氣流通的有效方法；以及
- (d) 是否應在「政府、機構或社區」用地闢設更多長者設施；在「政府、機構或社區」用地內是否應容許發展並非真正「政府、機構或社區」設施的宿舍用途。

52. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的供應標準為每人 1 平方米地區休憩用地和 1 平方米鄰舍休憩用地。目前，灣仔分區計劃大綱圖涵蓋地區的現有和已規劃休憩用地整體欠 6.76 公頃(1.38 公頃

地區休憩用地和 5.38 公頃鄰舍休憩用地)。雖然如此，但正如城市規劃委員會文件第 10512 號附件 VII 所顯示，灣仔區的休憩用地整體足以應付該區規劃人口的需求；

- (b) 市民可在地面乘坐有獨立入口的升降機前往「囍滙」五樓的公眾休憩用地。發展商最近闢設了指示牌，指示市民如何前往該休憩用地；
- (c) 不支持把未使用的政府用地改劃為「休憩用地」的建議，因為灣仔區的休憩用地整體充足；
- (d) 莊士敦道的衛蘭軒用地於早年發展，當時宿舍用途仍為「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，即經常准許，無須申請規劃許可。二零一二年，皇后大道東的呂祺教育服務中心用地無須再保留作政府用途，於是由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，作發展住宅之用。上述兩幅用地均與目前分區計劃大綱圖的修訂項目無關；以及
- (e) 《香港規劃標準與準則》中的長者服務和設施的規劃標準最近於二零一八年十二月作出了修訂，以期改善長者服務的中、長期規劃。經修訂的標準反映逐漸調整長者服務和設施供應的長遠目標。

其他方面

53. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 建議的修訂會否對文物建築、當地社區和天然光線有負面的影響；以及
- (b) 一些區內人士提出的關注事項和申述人提出的建議與分區計劃大綱圖的修訂項目無關。對於這些事項和建議，城規會可否予以考慮。

54. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 目前分區計劃大綱圖的修訂不涉及任何文物建築。一些申述人提及的社羣關係並非建基於土地用途地帶的規劃。雖然現時沒有關於採光的規劃標準，但《可持續建築設計指引》所訂的建築物間距要求和《建築物條例》下訂明的窗的規定，某程度上或有助減輕問題；以及
- (b) 大致而言，與分區計劃大綱圖無關的區內人士關注事項和土地用途建議，可透過根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提出申請或透過規劃署進行土地用途檢討處理。

55. 規劃署署長李啟榮先生補充，根據條例第 6 條，城規會對有關某分區計劃大綱草圖的申述和意見作出的考慮，大致應只限於對圖則所作的修訂。

[簡兆麟先生、馮英偉先生、袁家達先生、伍灼宜教授和陳福祥博士在答問環節離席。]

56. 由於委員沒有再提出問題，主席表示答問環節結束。她感謝政府代表、申述人／提意見人和他們的代表出席會議。城規會將舉行閉門會議商議有關申述／意見，並於適當時候通知申述人／提意見人城規會的決定。政府代表、申述人／提意見人和他們的代表此時離席。

商議部分

[閉門會議]

57. 主席表示，城規會需要更多時間詳細討論和考慮申述人、提意見人或他們的代表提出的各項事宜。委員同意押後至另一天才商議有關灣仔分區計劃大綱圖的申述和意見，以便進行更深入的討論。

58. 會議於下午六時四十五分結束。