

二零零九年五月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 935 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
楊立門先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼議員

梁剛銳先生

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長

曾裕彤先生

地政總署副署長／一般事務

梁玉書先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃澤恩博士

簡松年先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

劉月容博士

鄧淑明博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會(署任)

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年四月二十四日第 934 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年四月二十四日舉行的第 934 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

(i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 2 號

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

大嶼山貝澳第 316 約地段第 2852 號

興建學校(小學)

(申請編號：A/SLC/86)

---

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零八年四月一日接獲一宗上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請的決定。該項申請是關於擬在《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/14》上劃為「鄉村式發展」地帶興建學校(小學)。上訴委員會於二零零八年十一月十三日、二零零八年十一月二十日及二零零八年十二月八日進行上訴聆訊，並於二零零九年二月二十五日裁定這宗上訴得直，主要理由如下：

學校用途與「鄉村式發展」地帶內的用途協調

- (a) 上訴地點與附近一帶並非不相協調，有關地點前面是主要道路，毗連一些新界豁免管制屋宇，作渡假屋、五金鋪及出版業等商業用途，因此學校不大可能成爲對附近一帶造成滋擾的主要源頭；
- (b) 擬議學校是一所國際學校，不會對本地學校杯澳公立學校構成競爭；
- (c) 以建築物地面一層而言，學校屬經常獲准用途，因此認爲單把學校用途擴展至上層，便違反了該地帶的規劃意向，實屬難以接受；

在技術層面就擬議擴展學校用途提出反對

- (d) 城規會不單會亦必須考慮所有相關的因素，例如建築物是否適合作擬議用途，涉及環境、交通、排水、公眾安全及其他類似的影響。除非這些影響不能避免或不可受控，否則沒有充分理由拒絕批給規劃許可；
- (e) 就擬議發展而言，似乎沒有一致的反對意見。倘獲批修訂契約，屋宇署只需要申請人就某些基本技術問題作出澄清，便會根據《教育條例》所規定的證明書及通知書覆檢申請。其他政府部門(包括運輸署、消防處及環境保護署)對申請用途並無提出意見／反對；
- (f) 未能確定就建築物結構和提供逃生方法提出的關注事項是無法解決的。申請人有可能令教育局信納，三幢新界豁免管制屋宇適合關作學校用途，並可提供足夠的學校設施。地政總署未有作出肯定的陳述，表示不會就學校用途批予契約修訂；
- (g) 上訴人已採取多項措施，處理有關建築物安全、康樂設施的關注事項，以及照顧村民的真正需要。申請人已獲批給短期租約，可把政府土地用作學校遊

樂場，如有關用途會對環境造成嚴重影響，根本不會獲批。上訴人有證據證明建築物結構適合作學校用途。上訴人已就走火通道擬備建議，該建議似乎符合屋宇署認可人士及註冊結構工程師作業備考的規定；

- (h) 為有助盡快議決有關技術事宜，並處理教育局應否准許上訴人使用該建築物作學校用途的問題，上訴委員會就上訴地點作學校用途批給規劃許可；以及
- (i) 如拒絕批給規劃許可，該處的原居民不大可能會把該建築物的上層作住宅用途，該處應該會繼續空置。此外，附近似乎並無其他地點可讓上訴人遷置有關用途。

3. 委員知悉，上訴委員會所作裁決及上訴摘要的副本已於二零零九年五月十三日送交委員傳閱。

4. 秘書報告而委員備悉，在徵詢法律意見後，認為有關裁決不大可能會對城規會考慮同類規劃申請的運作構成負面影響。

#### 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零九年五月十五日，上訴委員會共有 24 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	24 宗
有待裁決	:	0 宗
總數	:	287 宗

[李慧琼議員、陳偉明先生、杜德俊教授、方和先生、鄭恩基先生及陳華裕先生此時到席。]

(ii) 此項目的會議記錄以機密形式記錄。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》  
的反對意見

(城規會文件第 8330 及 8331 號)

---

[會議以英語及廣東話進行。]

第一組：(反對編號 1 至 155、165 至 268、269(部分)、270  
至 276、277(部分)、278、279 至 282(部分)、283、284 至  
291(部分)、293 至 296)

(城規會文件第 8330 號)

6. 下列委員已就此議項申報利益：

黃澤恩博士 - 在逸樺園及康怡花園擁有一個單位

劉志宏博士 - 其配偶在太古城擁有一個單位

林群聲教授 - 在南豐新邨擁有一個單位

簡松年先生 - 在嘉亨灣擁有一個單位

陳旭明先生 - 與 Swire Pacific Ltd.有業務往來(反對者  
編號 296 是 Swire Pacific Ltd.的附屬公司)

杜本文博士 - 東區區議員

[陳曼琪女士此時離席，鄭心怡女士此時到席，林群聲教授及陳旭明先生此時離席。]

7. 委員得悉黃澤恩博士、劉志宏博士及簡松年先生已就未能出席會議致歉，而林群聲教授和陳旭明先生則已離席。由於東區區議會沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出反對，委員認為杜本文博士並無涉及直接及重大的利益，可獲准留席。

### 簡介及提問部分

8. 主席表示雖然反對者編號 85、190、191、216、226 至 230、269、276、293 至 296 出席聆訊，但這組的其他反對者則表示不會出席聆訊或未有作覆。由於已給予反對者充分



通知，委員同意在上述反對者缺席的情況下繼續進行聆訊。

9. 委員備悉反對編號 1(民主黨)於席上提交註明日期為二零零九年五月十五日的呈請。反對者反對放寬任何建築物高度限制，並要求城規會保護居民的生活環境。委員也備悉規劃署在席上展示涵蓋鯽魚涌區的模式。

10. 下列規劃署代表、反對者及其代表此時應邀出席會議：

區潔英女士 - 規劃署港島區規劃專員

陳婉薇女士 - 規劃署高級城市規劃師／港島

**反對編號 85**

吳燕萍女士 - 反對者

**反對編號 190**

李君蕊女士 - 反對者代表

**反對編號 191**

馬庭森先生 - 反對者

**反對編號 216、227 至 230**

莊志良先生 - 反對者／反對者代表

**反對編號 226**

譚勝昌先生 - 反對者

陳珠娥女士 - 反對者代表

張樂奇先生 - 反對者代表

**反對編號 269**

梁兆新先生 - 反對者

**反對編號 276(Keen Well Holdings Ltd.)**

李禮賢先生 )

Miss Kira Brownlee )

白德利先生 )

文桂芳女士 ) 反對者代表  
蔡佟先生 )  
王卓善小姐 )  
王明炎先生 )  
蒙淑蓮小姐 )  
司徒少貞女士 )  
黎嘉敏小姐 )

**反對編號 293(Taikoo Place Holdings Ltd.)**

李禮賢先生 )  
Miss Kira Brownlee )  
白德利先生 )  
文桂芳女士 )  
蔡佟先生 )  
王卓善小姐 ) 反對者代表  
林和起先生 )  
黃燕華女士 )  
殷如民博士 )  
司徒少貞女士 )  
黎嘉敏小姐 )

**反對編號 294(Taikoo Place Holdings Ltd. & One Island East Ltd.)**

李禮賢先生 )  
Miss Kira Brownlee )  
白德利先生 ) 反對者代表  
文桂芳女士 )  
蔡佟先生 )  
王卓善小姐 )  
司徒少貞女士 )  
黎嘉敏小姐 )

**反對編號 295(Cityplaza Holdings Ltd.)**

李禮賢先生 )  
Miss Kira Brownlee )  
白德利先生 )  
文桂芳女士 ) 反對者代表  
蔡佟先生 )

王卓善小姐 )  
司徒少貞女士 )  
黎嘉敏小姐 )

**反對編號 296(太古地產有限公司)**

李禮賢先生 )  
Miss Kira Brownlee )  
白德利先生 )  
文桂芳女士 )  
蔡佟先生 ) 反對者代表  
王卓善小姐 )  
林和起先生 )  
黃燕華女士 )  
司徒少貞女士 )  
黎嘉敏小姐 )

11. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府代表向委員簡介反對的背景。

12. 港島區規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 1 段所載的擬議修訂背景。城規會會考慮第一組的 272 宗反對；
- (b) 文件第 2.2 至 2.9 段所詳載的主要反對理由和反對者的建議，現撮載如下：

**反對編號 1 至 154**

***反對整體建築物高度限制和要求收緊建築物高度管制***

- 香港的城市規劃短視和欠缺目標，而且過分着重商界利益；
- 應考慮區內居民的想法和利益；
- 建築物高度限制欠缺公眾諮詢，而且並不一

致。

### 建議

- 施加更嚴格的建築物高度限制，以保護山脊線和擴闊氣道；
- 同一地區內的建築物的建築物高度限制應該相同；
- 容許已建設地區的地積比率轉移到新發展區，以減低已建設地區的發展密度；

反對編號 155、168 至 268、269(部分)、270 至 275、277(部分)、278、279 至 282(部分)、283 和 284 至 291(部分)

### **反對整體建築物高度限制，並要求收緊建築物高度管制，特別是西灣臺**

- 建築物高度限制如容許重建後高度高於現時的建築物，會加劇屏風效應，對通風、日光滲透、視覺質素和交通情況造成負面影響；
- 容許新發展項目在重建後的樓底高度提高以符合現有標準，既不合理亦不必要；

### 英皇道兩旁的住宅發展

- 建築物高度限制與現有建築物的高度比較，增加 50%。此舉將加劇峽谷效應；
- 吹進康怡花園和太古城地區的風將會受阻，對公眾健康和物業價格造成負面影響；

### 太古城(北)

- 該地區鄰近海旁，應受到更嚴格的建築物高

度管制；

*西灣臺 1 至 10 號*

- 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，會對逸意居和康怡花園造成負面影響；
- 把發展密度放寬，將引致樹木被砍伐和交通量增加；

*太古坊和港島東中心*

- 港島東中心重建後的建築物高度限為主水平基準上 220 米，不會在短期內實現。把太古坊的建築物高度降低，能更有效改善環境；

*建議*

- 面向鰂魚涌公園的太古城(北) - 建築物高度限為主水平基準上 70 米或 80 米；
- 太古灣道和太古城道之間的發展項目 - 建築物高度限為主水平基準上 80 米；
- 太古城道以南 - 建築物高度限為主水平基準上 90 米；
- 上康怡花園(上康) - 建築物高度限為主水平基準上 150 米；
- 太古坊面向海旁的用地 - 建築物高度限為主水平基準上 110 米或 80 米；
- 西灣臺 1 至 10 號 - 建築物高度限為主水平基準上 91 米連地積比率 5.8 倍，或主水平基準上 90 米；
- 對餘下有重建潛力的舊樓的規劃，可略為放

寬過緊的建築物高度限制；

反對編號 165 至 167

**百嘉樂、栢雅台和栢架閣**

- 該地點位於山麓，四周是高樓大廈。因此，把建築物高度訂為與上康怡花園(上康)看齊的主水平基準上 165 米較為適合，也不會影響山脊線的景觀或空氣流通；
- 施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制會嚴重影響業主利益、用地的重建潛力和土地價值；

**建議**

- 撤銷建築物高度限制或把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 165 米；

反對編號 276

**西灣臺 1 至 10 號**

- 該地點位於主水平基準上 45 米的高架平台，並受到港鐵隧道所限；
- 在範圍廣闊的地區施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制會導致單調的城市景致，並削弱重建的誘因；
- 應考慮筲箕灣分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；
- 興建較高層而上蓋面積較小的建築物，可避過港鐵隧道的限制，並為逸意居的居民提供更開揚的景觀；

- 提高建築物高度限制可容納更高的樓底高度；

### 建議

- 把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 135 米；

### 反對編號 293 至 294

#### 太古坊、康橋大廈和港島東中心

- 忽略港島東中心和濠豐大廈現有的景觀，實在不切實際；
- 「山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶」的準則，未能顧及其他主要瞭望點所見的景觀；
- 須就太古坊(劃為「綜合發展區」地帶)提交總綱發展藍圖，已為發展施加足夠的管制和給予彈性；
- 建築物高度限制應顧及已核准的總綱發展藍圖和建築圖則；
- 反對者提交的替代計劃可合理地平衡核准計劃的建築物高度和分區計劃大綱圖過低的建築物高度限制；
- 在「綜合發展區」地帶劃設非建築用地並不適當；
- 替代計劃中淨高度為 16 米的建議「通風廊」可使空氣更為流通；

*建議*

- 多盛大廈／電訊盈科中心 - 把建築物高度限制由主水平基準上 160／170 米放寬至主水平基準上 170 米；
- 和域大廈 - 把建築物高度限制由主水平基準上 160／170 米放寬至主水平基準上 195 米；
- 常盛大廈和康和大廈 - 把建築物高度限制由主水平基準上 130／200 米放寬至主水平基準上 225 米；
- 以「通風廊」取代非建築用地，並在「綜合發展區」地帶「註釋」內，規定必須進行空氣流通評估研究，並與總綱發展藍圖一併提交；
- 康橋大廈(劃為「商業(3)」地帶) - 撤銷主水平基準上 140 米的建築物高度限制，或容許重建項目高度不高於現有高度(主水平基準上 159 米)；
- 港島東中心(劃為「商業(4)」地帶) - 撤銷主水平基準上 220 米的建築物高度限制，或容許重建項目高度不高於現有高度(主水平基準上 301 米)；

反對編號 295

- *太古城中心以及太古城中心一座和二座*
  - 建築物高度限制未能確認太古城中心一座擴建部分的核准建築圖則(主水平基準上 190 米)，以及酒店發展項目現時的高度(主水平基準上 141 米)；



- 在所訂的建築物高度限制下，不能達到「商業」地帶所准許的 15 倍地積比率；
- 主水平基準上 190 米的建築物高度遠低於山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；

### *建議*

- 把太古城中心一座(辦公室)和太古城中心二座(酒店)的建築物高度限制，由主水平基準上 135 米分別放寬至主水平基準上 190 米和 141 米；

### 反對編號 296

*關乎條例賦予城規會的權力(反對編號 276、293 及 295 也提出同樣的反對理由)*

- 條例沒有就施加建築物高度限制訂定條文。為個別用地訂定高度限制，便是「以定點形式劃分地帶」，是條例第 3 和第 4 條所不容許的。有關條文容許以「概括」方式規定建築特色，而非針對特定用地訂定硬性規定；
- 城規會沒有在未經修訂條例第 8(2)(b)條所訂時限內，把修訂草圖呈交行政長官會同行政會議核准，因此已沒有權力根據未經修訂條例第 7 條加入新的修訂項目；
- 條例沒有就城規會劃設非建築用地訂定條文。劃設非建築用地屬細節事宜，不應在圖則上顯示；
- 待修訂項目具有法律效力後才進行公眾諮詢，並無確切的理由支持。當局須提供需要訂定建築物高度限制的理據、訂定特定高度限制的理由和視覺影響分析；

### 反對刪除「商業／住宅」地帶

- 刪除「商業／住宅」地帶是一個倒退的做法；
- 毫無理由解釋為何不能保留「商業／住宅」地帶，以擴展鰂魚涌次要商業／辦公室樞紐，以及為發展提供誘因；
- 應一如尖沙咀分區計劃大綱圖所建議，在「商業」地帶納入鼓勵計劃，容許向城規會提出申請，以放寬鰂魚涌分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；

### 建議

- 撤銷現有圖則，並在行政長官會同行政會議發還圖則後擬備新圖則；
- 以概括的高度限制範圍取代高度限制；
- 刪除分區計劃大綱圖的非建築用地；
- 保留「商業／住宅」地帶；
- 放寬特定用地的建築物高度限制(文件第2.9(m)段)；
- 把介乎英皇道至太古城西面之間的「住宅(甲類)」用地改劃為「商業／住宅」或「商業」地帶；以及修訂「商業」地帶的「註釋」，容許推行與尖沙咀分區計劃大綱圖上相若的鼓勵計劃；以及
- 以「通風廊」取代非建築用地，並修訂《註釋》，以包括「通風廊」的定義和「通風廊」內的准許用途；

- (c) 文件第 3.1 至 3.9 段所詳載對反對的規劃考慮因素和評估；
- (d) 對反對理由及反對者的建議所作回應撮載如下：

反對編號 1 至 155、168 至 268、269(部分)、270 至 275、277(部分)、278、279 至 282(部分)、283 及 284 至 291(部分)

**反對整體建築物高度限制，並要求收緊管制**

- 建築物高度限制已在發展需要與公眾渴求改善生活環境之間取得平衡。更嚴格的管制會造成不必要的限制；
- 建築物高度限制不會導致放寬發展密度；
- 轉移地積比率將有重大的政策影響，必須有充分理據以及詳細研究支持；
- 事先進行公眾諮詢會過早披露資料，以致失去施加建築物高度限制的作用；

反對編號 165 至 167

**百嘉樂、柏雅台和柏架閣**

- 該地點位處的地盤平整平台約為主水平基準上 20 至 30 米，較主水平基準上 65 米的康怡花園(上康)低得多，因此採用相對於康怡花園(上康)主水平基準上 165 米較低的主水平基準上 120 米的建築物高度；
- 按反對者所建議，把高度限制零碎地放寬至最高主水平基準上 165 米，會損害梯級式高度輪廓的完整性；
- 如有必要，反對者可在有理據的情況下申請

略為放寬建築物高度限制；

反對編號 276

**西灣臺 1 至 10 號**

- 小組委員會於二零零八年十一月二十一日局部同意西灣臺關注小組所提交的第 12A 條申請，並就該地段「住宅(乙類)」部分訂定 5.8 倍的最高地積比率。小組委員會認為主水平基準上 120 米的建築物高度限制實屬恰當；
- 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，不會令日後發展項目(最高地積比率為 5.8 倍)的設計受到不必要的限制；
- 附近的耀東邨的地盤水平為主水平基準上 80 米，因此訂定主水平基準上 190 米的較高建築物高度；
- 主水平基準上 120 米足以容許受反對地點和逸意居有較高的樓底高度，亦已顧及地下的港鐵隧道；
- 內陸建築物高度為 60 層以上，只是顧問在進行城市設計研究的過程中就可達致的城市高度輪廓所提出的建議之一，但最終未納入「城市設計指引」內；
- 零碎放寬建築物高度限制會損害梯級式高度輪廓的完整性；
- 如採用巧妙的設計，可提供休憩用地和觀景廊；

反對編號 293 及 294

**太古坊**

- 太古坊的建築物高度級別已考慮到保留山脊線下 20% 山景不受遮擋地帶的需要、該區的特色、城市設計原則，以及梯級式建築物高度概念；
- 已考慮核准總綱發展藍圖的建築物高度(兩座辦公室大樓的建築物高度為主水平基準上 294.9 米和 160 米)。主水平基準上 294.9 米的建築物高度(第 2A 期大廈)高於山脊線，但主水平基準上 160 米的建築物高度限制(第 2B 期大廈)則符合所訂的建築物高度限制；
- 反對者所提交的替代計劃(第 2A 期大廈的高度訂為主水平基準上 225 米及第 2B 期大廈的高度訂為主水平基準上 195 米)會超越山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶，但不會高於山脊線，仍可締造梯級狀高度輪廓；
- 城規會或應衡量各項考慮因素，以採取更為務實的做法：
  - 發展計劃已獲城規會批准，而建築圖則亦已獲核准。按照相關的城規會指引，有關計劃視作已展開。分區計劃大綱圖上所建議的高度限制或不能達致；
  - 替代計劃中的擬議建築物高度不會高於山脊線，仍可締造梯級狀高度輪廓；
  - 較大的休憩用地可為區內提供較大的緩衝空間和視覺調劑；以及

- 分區計劃大綱圖和替代計劃的通風表現大致相若；
- 根據空氣流通評估，非建築用地對讓盛行風更易滲入是必要的，並可改善視野，因此應予保留；
- 劃設闊 10 米的非建築用地較反對者所建議提供闊 10 米及高 16 米的通風廊為佳；

### **康橋大廈和港島東中心**

- 康橋大廈和港島東中心的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 140 米和 220 米，是避免超越山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- 反對者編號 293 提出的替代計劃如獲城規會接納，則似乎沒有充分理由不容許康橋大廈日後重建至目前不高於山脊線的建築物高度（主水平基準上 159 米）；
- 港島東中心現時主水平基準上 301 米的建築物高度已經過高和格格不入，亦已高於山脊線。當局不應容許重建至現有建築物的高度；

### **太古城中心、太古城中心一座及二座**

- 太古城中心及太古城中心一座（辦公室）受到契約的發展計劃總圖管制。發展計劃總圖所准許的總樓面面積幾近盡用。如擬擴建太古城中心一座以增加總樓面面積，必須修訂契約下的發展計劃總圖；
- 「商業」地帶先前均不受地積比率管制。二零零三年年初，69 層高的港島東中心發展項目在計算地積比率時，將毗鄰的「休憩用

地」亦計入用地的面積內，以致出現過高的發展。在「商業」地帶訂定 15 倍的地積比率，是避免把地積比率由一個地帶轉移到另一個地帶；

- 太古城的發展計劃總圖於二零零八年五月定稿，並於二零零八年九月根據契約核准。建築物高度限制與發展計劃總圖所准許的發展密度相符合；
- 按反對者所建議把太古城中心一座的建築物高度放寬至主水平基準上 190 米，實屬過高，而且與建築物高度為主水平基準上 105 米至 120 米的附近地區不相協調，亦違反提供開揚景觀和視覺調劑／緩衝空間的意向；
- 分區計劃大綱圖《註釋》已容許日後重建項目可保留新落成酒店發展主水平基準上 141 米的高度；

#### 反對編號 296

**關於條例賦予城規會的權力**(對反對編號 276、293 至 295 也作出同樣的回應)

- 當局徵詢所得的法律意見，現撮載如下：
  - 條例第 3 及第 4 條和條例的立法宏旨旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港的發展。城規會只要具備所需的充分理據，便有權對圖則所涉範圍內的個別用地或任何地區施加建築物高度限制；
  - 第 3 及第 4 條並非只顧及能發揮正面作用的地帶劃分。至於在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地是否一定具有負面意義，也富爭議性。劃設非建築用地亦可發揮正面的規劃作用；

- 獲發還的核准圖則經修訂後會成為草圖。基於條例第 7 條賦予城規會的權力，草圖在呈交行政長官會同行政會議核准前，可以作出多次修訂；
- 鰂魚涌分區計劃大綱圖於二零零二年獲核准後，曾多次作出修訂，這些修訂均符合未經修訂條例的規定及所訂明的時限；
- 在有理據支持的情況下在分區計劃大綱圖訂定發展限制，以改善居住環境，是政府的既定政策；
- 小組委員會已考慮空氣流通評估研究及顯示視覺評估的電腦合成照片；
- 過早披露資料或會失去施加建築物高度限制的作用；

**建議放寬建築物高度限制及刪除非建築用地及反對刪除「商業／住宅」地帶的地帶劃分**

- 建議放寬太古城以東及英皇道以北較廣泛地區的建築物高度限制會違反該區梯級式高度輪廓的意向，導致出現不相協調和格格不入的發展，破壞山脊線及山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- 在勾劃建築物高度輪廓時，不應以港島東中心作為參考，否則會導致過高大廈林立；
- 根據都會計劃檢討的建議，「商業／住宅」地帶的劃分應加以檢討，使基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更為完善；
- 劃為「住宅(甲類)」地帶，是反映發展項目的住宅性質，而劃為「商業」地帶，能與太



古坊的商業發展更為協調；

- 劃設非建築用地可以使規劃意向更為清晰，確保提供觀景／通風廊。當局不支持以「通風廊」取代非建築用地；
- 或可容許在非常特殊的情況下申請略為放寬非建築用地的規定；
- 鑑於區內特色有所不同，而鰂魚涌並非已確認的高樓建築樞紐，因此在該區的「商業」用地引入鼓勵計劃的理由並不充分；

(e) 規劃署的意見：

- 考慮到反對者在文件第 5.1 段所詳載的替代計劃提出的建議，規劃署支持反對編號 293 的部分內容，把涵蓋太古坊和域大廈用地部分範圍的建築物高度限制由主水平基準上 170 米放寬至 195 米，以及把涵蓋常盛大廈與康和大廈範圍的建築物高度限制由主水平基準上 130 米／200 米放寬至 225 米；
- 支持反對編號 293 和 296 的部分內容，按文件第 5.1 段所詳載，在「註釋」內加入條文，容許略為放寬非建築用地的規定；
- 支持反對編號 294 的部分內容，按文件第 5.2 段所詳載，修訂「商業(3)」地帶的「註釋」，以容許康橋大廈日後重建至目前的建築物高度；以及
- 不支持其他反對以及反對編號 293、294 和 296 餘下部分的意見，理由詳載於文件第 5.4 段。

[陳炳煥先生及陳仲尼先生此時離席，而杜本文博士及方和先生暫時離席。]

13. 主席接着請反對者及其代表闡述反對意見。委員得悉反對者編號 85、190、216、227 至 230 只列席會議，不會作出任何簡介。

反對編號 226

14. 陳珠娥女士闡述反對編號 226，並提出下列各點：

- (a) 她代表逸意居居民，反對西灣臺 1 至 10 號的擬議發展項目，理由是會對逸意居產生屏風效應，影響區內居民的健康。她建議應把擬議發展移近英皇道，讓逸意居居民得享更廣闊的空間和更充沛的陽光。

[李惠琮女士此時離席。]

反對編號 191

15. 馬庭森先生借助一些圖則闡述反對編號 191，並提出下列各點：

- (a) 他是逸意居居民和業主委員會秘書。逸意居居民曾舉行會議討論分區計劃大綱圖的修訂項目。他們認為擬議修訂項目非但不能改善居住環境，更會對居民造成負面影響。居民已經由管理處向城規會提交了逾 100 份意見；
- (b) 逸意居居民認為康怡花園和太古城已全面發展，應顧及現有的梯級式建築物高度輪廓。規劃署現建議的梯級式建築物高度輪廓不切實際，因為太古城在短期內不大可能進行重建。居民擔心施加建築物高度限制，會導致屏風高樓零碎重建。此舉與發展局所推動的市區活化政策不符；
- (c) 太古城目前的建築物高度約為主水平基準上 80 米。當局在分區計劃大綱圖上對太古城施加的建築物高度限制包括三個高度級別，分別為主水平基準上 90 米、105 米和 120 米，會導致日後重建項目

的建築物高度增加約 64%，違反公眾對較低建築物高度與發展密度的期望；

- (d) 規劃署只應關注整體建築物高度、發展密度和擬議發展項目的上蓋面積，而樓底高度則應由發展商決定。因應太古城日後發展項目的較高樓底(約 14 至 15 呎)而施加較高建築物高度限制的目標，完全不合理，亦對附近其他發展項目不公平；
- (e) 根據現行《建築物(規劃)規例》，規劃署所提出增加建築物高度限制有助避免屏風效應及不會提高發展密度的論點，並不正確。
- (f) 就西灣臺 1 至 10 號用地而言，契約上施加了 91 米的建築物高度限制。分區計劃大綱圖內把建築物高度放寬至主水平基準上 120 米的建議，會對約為主水平基準上 90 米的康怡花園(中康)等鄰近發展項目造成屏風效應。西灣臺 1 至 10 號的發展商曾與逸意居居民商討過多項建築物高度各異的發展方案，但居民以方案欠缺優點為由一一加以拒絕。不過，逸意居居民並不反對核准建築圖則內主水平基準上 91 米的建築物高度；以及
- (g) 逸意居居民所提出的 5.8 倍地積比率和主水平基準上 91 米建築物高度限制的方案，已在發展權與發展潛力之間取得平衡。據運輸署表示，有必要就該等發展規模採取運輸改善措施。城規會採用 5.8 倍地積比率而沒有採納居民所提出主水平基準上 91 米的建築物高度限制，並不合理。規劃署需向公眾解釋為何政府的建議較居民的建議優勝。

[鄭心怡女士此時暫時離席，而方和先生此時返回會議席上。]

#### 反對編號 269

16. 梁兆新先生闡述反對編號 269，並提出下列各點：

- (a) 由於當局對鄰近的鯉景灣和北角區施加主水平基準

上 80 米的建築物高度限制，故此對鰂魚涌區施加主水平基準上 85 米至 120 米的三個建築物高度級別並不合理；

- (b) 目前的梯級式高度輪廓已甚為明顯，應予顧及。城規會不應單單為配合日後會高於現有發展項目的新發展項目而提高高度級別；
- (c) 就西灣臺 1 至 10 號而言，契約已訂明主水平基準上 91 米的建築物高度限制，城規會不應在未考慮逸意居和其鄰近地區所受的負面影響前，便容許把建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米。此舉會損害社區的和諧氣氛；以及
- (d) 放寬太古坊常盛大廈及康和大廈的建築物高度限制並不可取，因為英皇道沿路現有舊建築物的景觀和通風會受阻。

[陳偉明先生和黃遠輝先生此時離席，而杜本文先生則返回會議席上。]

#### 反對編號 276

17. 李禮賢先生闡述反對編號 276，並提出下列各點：

- (a) 是次會議的受反對項目與分區計劃大綱圖編號 S/H21/25 的建築物高度限制有關。文件第 3.4.3 至 3.4.7 段所載對西灣臺 1 至 10 號施加 5.8 倍地積比率一事，涉及根據分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26 刊憲的分區計劃大綱圖隨後修訂項目。反對者已就該地積比率限制提出反對，而城規會將於另一次聆訊時考慮。

18. 王明炎先生借助投影片，就反對編號 276 補充下列各點：

#### 西灣臺 1 至 10 號

- (a) 當局於二零零六年七月首次核准西灣臺 1 至 10 號擬議發展項目的建築圖則。契約修訂的申請於二零零七年提出。發展商擬藉進一步調整建築物高度，闢設更多空間和改善通風，避免對逸意居造成不良的屏風效應；
- (b) 擬議發展項目有多項地盤限制，包括現有的三條地底港鐵隧道、有限的臨街面以及地盤外圍的斜坡和樹木。屋宇署在二零零七年至二零零八年曾三度拒絕擁有人就面向毗鄰斜坡的訂明窗戶所提出修改《建築物(規劃)規例》的要求；
- (c) 反對者根據分區計劃大綱圖上現有主水平基準上 120 米的建築物高度限制(方案 A)以及主水平基準上 135 米的擬議放寬建築物高度限制(方案 B)，提出了兩個發展方案以作比較。如總樓面面積相同，方案 A 可興建兩幢住宅大廈，上蓋面積為較高的 33.33%，而方案 B 則可興建一幢大廈，上蓋面積為較低的 28.2%。方案 B 較為可取，因為可為逸意居提供較開揚的景觀、提供更多休憩用地和景觀美化地方、促進通風、提供樓底更高(3.15 米)的優質居住空間，以及令建築物高度錯落有致，改善景觀；以及
- (d) 在考慮到北面太古城中心(主水平基準上 135 米)和南面興東邨(主水平基準上 145 米)、東熹苑(主水平基準上 160 米)及耀東邨(主水平基準上 190 米)(於筲箕灣分區計劃大綱圖上)的建築物高度後，把擬議發展項目的建築物高度限制放寬至主水平基準上 135 米，並不會違反梯級式建築物高度輪廓。從會議上展示的剖面圖和電腦合成照片可見，建築物高度為主水平基準上 135 米的擬議發展項目與主水平基準上 120 米的建築物高度相比較，並非過高，而且從海港對岸眺望時，建築物高度為主水平基準上 190 米的耀東邨會成為背景。

[李偉民先生此時到達出席會議。]

反對編號 293

19. 白德利先生借助投影片闡述反對編號 293，並提出下列各點：

太古坊(「綜合發展區」)

- (a) 從經濟角度而言，太古坊的建築物高度限制會影響鰂魚涌發展成為商業中心區以外的辦公室樞紐；
- (b) 當局為「綜合發展區」地帶施加建築物高度限制時，並無充分顧及該用地的核准總綱發展藍圖和建築圖則；
- (c) 「綜合發展區」地帶劃分在規劃管制和設計靈活性之間已有良好的平衡，無需訂定特定的高度管制；
- (d) 非建築用地的定義含糊不清。有關目標可藉設計妥善的「通風廊」達致；以及
- (e) 反對者已提交替代計劃，在建築物高度限制方面作出務實的妥協。根據替代計劃，擬議建築物高度限制不會超越山脊線，但會提供廣闊的休憩用地，而擬議的「通風廊」則可改善通風和視野。替代計劃可創造經濟上可行的發展項目。

20. 林和起先生借助投影片就反對編號 293 補充下列各點：

- (a) 反對者反對「綜合發展區」用地的建築物高度限制，因為過於嚴格，而且闢設非建築用地會妨礙該用地分階段發展；
- (b) 根據城規會已核准的總綱發展藍圖，第 2A 和 2B 期大廈的高度分別為主水平基準上 294.9 米和 160 米。建築事務監督已核准第 2A 和 2B 期大廈的建築圖則。事實上，發展商可按照核准圖則進行發展。獲核准的第 2A 期大廈的高度與現有主水平基準上 301 米的港島東中心相若；

- (c) 反對者在考慮公眾對建築物高度的期望和城規會對保護山脊線的目標後，現建議一個可達致此目標，並提供足以改善鄰里環境的廣闊休憩用地的替代計劃。第 2A 期大廈的高度會降至主水平基準上 225 米(與核准建築圖則相比降低 70 米)，而第 2B 期大廈將增至主水平基準上 195 米；
- (d) 從部面圖和電腦合成照片可見，第 2A 和 2B 期大廈遠低於港島東中心，將與現有建築物構成梯級式高度輪廓。從海港對岸眺望，兩者均在山脊線之下。第 2A 期大廈將位於山脊線下 10% 山景不受遮擋地帶內，而第 2B 期大廈則位於山脊線下 5% 至 20% 山景不受遮擋地帶內；
- (e) 第 2A 和 2B 期大廈的高度調低後，其標準樓層的面積須分別增至 2 150 平方米和 2 650 平方米，因為這是辦公室市場最終用家可接受的限度；
- (f) 為使替代計劃可付諸實行，城規會將需修改分區計劃大綱圖上非建築用地的規定，因為非建築用地會把擬議的第 2A 期大廈一分為二。新建築物的設計將因而變得不合標準，以城市設計角度而言並不可取；

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

- (g) 替代計劃內建議沿非建築用地的同一走向闢設闊 10 米和淨高度為 16 米的「通風廊」。通風廊的一面會朝向第 2A 期大廈面積為 2 000 平方米的休憩用地。此建議可提供觀景通風廊，達致非建築用地的兩個目標。通風廊可令太古城望向糖廠街和太古坊其他地方的視野暢通無阻。反對者已提交空氣流通評估報告，證明此通風廊確有效用；
- (h) 第 2B 期大廈落實發展後，緊連華蘭路的休憩用地將由 2 000 平方米進一步增至 5 000 平方米。此外，緊連濱海街會有另一塊 1 500 平方米的休憩用地，可大大改善街景；

(i) 反對者要求城規會：

- 把「綜合發展區」地帶內涵蓋常盛大廈及康和大廈的建築物高度限制由主水平基準上 200 米放寬至 225 米，以及把涵蓋和域大廈的建築物高度限制由主水平基準上 160 米／170 米放寬至 195 米，同時維持林肯大廈和電訊盈科中心主水平基準上 130 米和 170 米的建築物高度限制；以及
- 容許略為放寬非建築用地限制，以便在此非常特殊的情況下在街道水平上 16 米興建建築物；或
- 另一方案是考慮微調南面的非建築用地地帶。反對者會確保建築物只會在原來的非建築用地的街道水平上 16 米興建。

反對編號 294

21. 李禮賢先生闡釋反對編號 294，並陳述以下要點：

康橋大廈(「商業(3)」地帶)和港島東中心(「商業(4)」地帶)

- (a) 他備悉規劃署不反對支持反對的部分內容，即修訂「商業」地帶的「註釋」以容許康橋大廈日後重建至目前的建築物高度。他建議現有建築物的高度應由主水平基準上 159 米調高至最接近的 160 米。

反對編號 295

22. 李禮賢先生借助投影片闡釋反對編號 295，並陳述以下要點：

太古城中心、太古城中心一座和二座

- (a) 太古城中心在分區計劃大綱圖上劃為「商業」地



帶，規劃意向是作區域或地區的商業／購物中心。根據分區計劃大綱圖，「商業」地帶的地積比率訂為 15 倍。因此，反對者對達到所准許的 15 倍地積比率有合法期望。在施加建築物高度管制前，有關方面已申請修訂主水平基準上 190 米的核准辦公室大樓的契約；

- (b) 建築物高度限制必須認許現有酒店大樓的高度，即主水平基準上 141 米，因此主水平基準上 135 米的建築物高度限制並不合理；
- (c) 反對者提出替代計劃，建議把太古城中心一座(辦公室)和太古城中心二座(酒店)的建築物高度限制，由主水平基準上 135 米分別放寬至 190 米和 141 米，而太古城中心(購物中心)主水平基準上 45 米的建築物高度限制則維持不變；
- (d) 正如顯示從金督馳馬徑和前啟德機場跑道眺望景色的電腦合成照片所見，太古城中心是公認的東區樞紐。替代計劃的建築物不會高於山脊線，而太古城中心的建築物高度訂為主水平基準上 45 米，仍可保持景觀開揚。辦公室大樓落成後，不會影響開揚的景觀；
- (e) 第一期辦公室大樓已包括興建額外樓層的結構裝置、電梯和附屬設施。建築物高度限制必須認許所核准的建築圖則；以及
- (f) 在太古城中心一座和二座的新辦公室和酒店大樓落成後，太古城中心、太古城中心一座和二座所在的「商業」地帶的地積比率只有 12 倍，較分區計劃大綱圖所准許的 15 倍地積比率為低。

### 反對編號 296

23. 李禮賢先生借助投影片闡釋反對編號 296，並陳述以下要點：

- (a) 二零零八年八月十六日提交的反對針對一些關於修訂分區計劃大綱圖的基本問題，並與分區計劃大綱圖的全部修訂項目有關。反對者於二零零九年三月提交的進一步書面申述則探討對整個鰂魚涌的影響，以全面針對以下三個問題：
- 不宜劃設非建築用地；
  - 無須刪除「商業／住宅」地帶；以及
  - 高度限制應恰當、一致和關乎城市設計概念。
- (b) 劃設非建築用地的規定源自空氣流通評估，因此應用作通風廊。非建築用地並非用途地帶，既沒有土地准許用途表，也沒有規劃意向和管制，因此必須明確界定非建築用地；
- (c) 反對者建議以「通風廊」取代非建築用地，以述明意向和目的。此外，可就非建築用地規定的任何建議修訂提交空氣流通評估研究。規劃署建議在非常特殊的情況下容許略為放寬非建築用地的規定，既不明確亦不合理；
- (d) 尖沙咀分區計劃大綱圖建議的鼓勵計劃，通過申請放寬建築物高度限制，鼓勵改善地面空間、使空氣更為流通、提供更多綠化範圍和提高已建設地區的質素。鰂魚涌是公認的辦公室中心區以外的次要樞紐，這些目標亦應同樣適用於該區。尖沙咀的建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米至 130 米、250 米和 386 米，與鰂魚涌主水平基準上 105 米至 200 米的建築物高度限制相若；以及
- (e) 鰂魚涌是完善的次要商業／辦公室中心。刪除「商業／住宅」地帶，與其區域或地區商業／購物中心的功能不符。把該地帶改劃為「住宅」地帶並不恰當，是不必要地降低分區用途，而且降低地積比率。該區應保留作「商業」地帶，以符合長遠的規

劃意向。

24. 林和起先生借助投影片，就反對編號 296 補充以下要點：

- (a) 有關方面已就介乎英皇道、濱海街和太古城道之間的一片土地進行城市設計研究，當中已顧及城規會保護山脊線的指引；
- (b) 建築物樓齡大多達 40 至 50 年。該區的空氣質素並不理想，建築物之間很少空隙。該研究的目標是探討如何改善該區的市區環境；
- (c) 該區在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制是主水平基準上 120 米。反對者提出的替代計劃，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米至 225 米，可使建議發展項目的建築物空隙較大、設計更具彈性，以及使輪廓線有更多變化，而且可配合該區的整體高度輪廓。從海港對岸眺望，所有建築物均在山脊線以下；以及
- (d) 正如簡圖所示，反對者提出的替代計劃可大大改善現時環境、消除英皇道一帶建築物的屏風效應，以及改善該區的空氣質素。由於大部分建築物樓齡達 40 至 50 年，大有潛力進行重建，因此城規會的當務之急，是認真考慮這個建議。

25. 李禮賢先生就簡介作出總結，並提出以下要點：

- (a) 該區所制訂的建築物高度必須恰當、一致和關乎城市設計概念。反對者提出的替代計劃平衡改善該區整體情況的需要，而不會容許興建不相協調的高層建築物。

26. 由於反對者和其代表已完成簡介，主席請委員提問。

### 太古城和康怡花園

27. 主席請規劃署就反對編號 191 作出澄清，為何太古城和康怡花園範圍的梯級式建築物高度限制與現有建築物高度輪廓不同，以及建議的建築物高度輪廓是否為提高樓底高度。區潔英女士回答說，太古城的現有建築物高度約為主水平基準上 81 米至 89 米，而中康怡花園(中康)則約為主水平基準上 90 米至 110 米。康怡花園範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，僅略高於現有建築物的高度。至於涵蓋一大片土地的太古城，從海港對岸眺望，其現有建築物高度輪廓較為單調，因此，施加建築物高度限制，可使太古城區日後重建時締造更明顯的梯級狀建築物高度輪廓。此外，她表示現有發展項目的平均樓底高度約為 2.6 米至 2.7 米，建議的建築物高度限制可合理地容許較高的樓底高度(約 3 米)，以符合現今的標準，並容許日後發展的設計具有彈性。因此，她表示城規會可考慮是否有需要保留現有建築物的高度輪廓，或締造明顯的梯級狀建築物高度輪廓，使設計更具彈性。

28. 馬庭深先生(反對編號 191)在回應區女士的解釋時表示，城市花園和黃埔花園均一如太古城的情況，涵蓋一大片土地。他質疑當局為何就太古城施加包括三個高度級別的梯級狀建築物高度輪廓，但城市花園和黃埔花園則只制訂一個高度級別。此外，他不認同把康怡花園的建築物高度由主水平基準上 110 米放寬至 120 米是輕微的修訂，因為此舉會影響整體的梯級狀建築物高度輪廓。馬先生展示一幅照片，並闡釋太古城中心的新酒店發展已破壞現有梯級狀建築物高度輪廓，因此不應進一步放寬建築物高度。

[鄭心怡女士此時離席。]

### 西灣臺

29. 馬庭深先生表示，他不明白為何港島區規劃專員說，放寬建築物高度限制不會使發展密度提高。他表示，根據《建築物(規劃)規例》計算，如建築物高度增加 63%(就西灣臺而言，在主水平基準上 120 米的建築物高度限制下，由 46 米增至 80 米)，上蓋面積只會縮減 4%，但地積比率會增加 38%(由 5.8 倍增至 8 倍)，建築物體積也會增加 47%。關於這一點，主

席肯定表示，提高建築物高度，未必會使《建築物(規劃)規例》下的地積比率、總樓面面積或上蓋面積相應增加。不過，馬先生重申，建築物樓層和樓底高度增加，必定會使建築物體積增加。

30. 區潔英女士澄清說，西灣臺的發展項目除受《建築物(規劃)規例》管制外，亦會受契約管制，地積比率限為 5.8 倍。現行的分區計劃大綱圖編號 S/H21/26 亦已施加相同的地積比率限制。太古城則受發展計劃總圖所管制。因此，建築物高度限制高於現有建築物高度，不會引致發展密度增加。她特別指出，就西灣臺而言，分區計劃大綱圖原先並無建築物高度限制，制訂現時主水平基準上 120 米的建築物高度限制，是爲了限制日後發展的高度。

31. 一名委員詢問反對者編號 276，除會上簡介的兩幢大樓方案外，有否考慮另一些方案，以解決西灣臺發展的地盤限制問題。王明炎先生回答說，雖然規劃署認爲有關用地仍有空間可調整建築物的布局，以減少對逸意居的影響，但由於必須提供《建築物(規劃)規例》所指定的窗戶，以及必須採光，發展項目的設計將受到限制。

32. 主席備悉反對者編號 276 要求把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 135 米，以興建一幢而非兩幢建築物。他詢問可否降低樓底高度，以便在主水平基準上 120 米的建築物高度限制下，仍可推行一幢大樓的方案。王先生回答說，在主水平基準上 120 米的建築物高度限制下，樓底高度只有 3 米，而在水平基準上 135 米的建築物高度限制下，樓底高度則爲 3.15 米。他認爲把樓底高度進一步降至 3 米以下是倒退的做法，他並不建議這個做法。

#### 英皇道以北範圍

33. 反對者編號 296 就放寬英皇道以北一大片土地的建築物高度限制提出了替代計劃和城市設計概念，一名委員請規劃署就此發表意見。區潔英女士表示，反對者建議所提出的概念，是放寬該區建築物高度限制，以便在地面提供更多休憩用地，以改善空氣流通。考慮到夏季的南北向盛行風，她同意在替代計劃下南北向的建議建築物布局或多或少可改善空氣流通。不

過，她指出放寬建築物高度限制，不能確保(而事實上亦不大可能)可落實這個設計布局，因為這主要視乎用地合併的規模和日後的設計而定。她補充說，英皇道「住宅(甲類)」地帶的現有建築物高度限制為主水平基準上 120 米，已容許日後的重建項目在設計上具有充分彈性。

#### 太古坊的非建築用地

34. 反對編號 296 指稱，在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地並無依據，主席請規劃署作出回應。區潔英女士回答說，反對者從法律角度質疑城規會在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地的權力，城規會對這些法律爭議的回應已載於文件第 3.9 段。在技術方面，正如文件所闡明，在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，旨在提供氣道／觀景廊，發展只可在地下進行。她表示根據反對者提交的資料，規劃署認為劃設非建築用地，較反對者建議在擬建建築物之下闢設高 16 米和闊 10 米的通風廊可取，因為後者的視野較為狹窄。在空氣流通表現方面，符合分區計劃大綱圖的計劃和替代計劃的空氣流通表現大致相若，兩者都較目前的空氣流通情況為佳。

35. 林和起先生認為，反對者建議的通風廊提供 2 000 平方米的休憩用地，在改善空氣流通和視野方面的作用，必然比位於兩幢建築物之間的非建築用地優勝。李禮賢先生補充說，除設計方面，城規會亦應研究非建築用地的定義和功能。他表示分區計劃大綱圖目前並無清楚界定非建築用地，但反對者建議的通風廊已達到促進空氣流通的目的。

#### 康橋大廈和港島東中心

36. 主席向委員提述反對者編號 294 提出的反對理由和建議，以及文件第 3.6.1 至 3.6.3 段所載的規劃署回應，並詢問委員是否有任何問題或意見。委員並無問題或意見。

#### 太古城中心一座和二座

37. 主席提述反對者編號 295 的簡介，該反對者聲稱太古城中心一座和二座的新辦公室和酒店大樓落成後，太古城中心、太古城中心一座和二座所在用地的地積比率只有 12 倍，較分區

計劃大綱圖上「商業」地帶所准許的 15 倍地積比率為低。他請規劃署就這方面發表意見。區潔英女士回答說，反對者聲稱即使把主水平基準上 190 米的核准辦公室大樓計算在內，地積比率是 12 倍，地政總署通常容許修訂契約以符合分區計劃大綱圖的限制。她表示把「商業」地帶的地積比率訂為 15 倍的背景，載於文件第 3.7.3 和 3.7.4 段。她認為把太古城中心所在「商業」地帶的最高地積比率訂為 15 倍並不恰當，當局將趁機另行檢討地積比率，並於稍後向城規會提交建議修訂。不過，她表示城規會在這階段主要關注反對者建議把有關地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 190 米是否恰當。

38. 李禮賢先生在回應時表示，日後建議對「商業」地帶的地積比率作出任何修訂，均與這次會議考慮這項反對無關。他表示城規會應就現行分區計劃大綱圖(即「商業」地帶的 15 倍地積比率)考慮有關反對。

39. 主席補充說，城規會在決定適當的建築物高度限制前，不僅會考慮有關用地的地積比率，也會考慮景觀影響。

#### 「商業／住宅」地帶

40. 委員備悉反對編號 296 就刪除「商業／住宅」地帶所提出的反對理由和建議，以及文件第 3.8.4 至 3.8.8 段所載的規劃署回應。委員並無問題或意見。

41. 由於反對者和其代表已完成簡介，委員亦無提出進一步問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關反對，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們及政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

42. 主席請委員考慮反對意見，並提醒他們必須把所有書面申述、在聆訊和提問部分作出的口頭陳述，以及反對者於會上提交的一切資料，一併納入考慮之列。

### 太古城和康怡花園

43. 一名委員表示認同反對者編號 191 的意見，即認為由於區內各用地的重建時間不一，把太古城和康怡花園分為三個高度級別的梯級式建築物高度概念可能無法實現。與毗鄰範圍內現有建築物高度較低的樓宇相比，一些重建至最高建築物高度限制的樓宇會較高，破壞梯級式的建築物高度概念。該名委員建議在分區計劃大綱圖上就該等樓宇加入一項規定，要求發展商提交建議以證明符合梯級式的建築物高度輪廓，或提交總綱發展藍圖供城規會考慮。

44. 主席表示，在現時的用途地帶下，城規會無權要求發展商提交總綱發展藍圖。伍謝淑瑩女士表示很多其他地區都已採用梯級式的建築物高度概念，而事實上個別樓宇的重建項目會在不同地點和不同階段出現。梯級式建築物高度輪廓的概念會分階段實現。秘書表示鰂魚涌區內有很多以共有業權擁有的用地。她表示由於重建過程十分漫長，個別用地的重建時間會不同，因此梯級式的建築物高度概念不會令建築物高度輪廓變得單調。

### 西灣臺

45. 一名委員認為反對者編號 276 就西灣臺 1 至 10 號提出的替代建議具有優點，因為建築物高度限為主水平基準上 135 米的單幢大樓方案會令逸意居的景觀更為開揚，同時也可改善該區的通風。不過，該名委員認為城規會應決定這建議宜透過修訂分區計劃大綱圖或略為放寬規定的機制落實。秘書解釋說倘若修訂分區計劃大綱圖，以便把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至 135 米，城規會將無法對日後發展的設計和布局作出管制。至於須向城規會申請略為放寬建築物高度限制的機制，則可容許城規會對日後發展的設計和布局作出更妥善的管制。

46. 另一名委員認為小組委員會先前把建築物高度限為主水平基準上 120 米的決定，應繼續獲得支持。該名委員認為建築物高度限制的任何放寬均應透過規劃申請制度作出管制，而城規會亦應按個別情況考慮有關申請。這樣，城規會便可保持對用地的發展作出管制，並且讓公眾充分知悉放寬高度限制的建



議。

### 太古坊

47. 委員審議反對者編號 293 提出的替代建議(即建議把涵蓋整幢和域大廈用地的建築物高度限制，由主水平基準上 160 米／170 米放寬至主水平基準上 195 米，把涵蓋常盛大廈及康和大廈用地的建築物高度限制，由主水平基準上 130 米／200 米放寬至主水平基準上 225 米，以及把涵蓋多盛大廈用地的建築物高度限制，由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 170 米，並以「通風廊」取代非建築用地)，並且備悉文件第 3.5 段所載規劃署的回應。一名委員認為反對者編號 293 提出的替代建議可以接受，因為有關建議已全面衡量建築物高度限制和發展需要。不過，該名委員表示應在分區計劃大綱圖的進一步修訂項目中，清楚註明該「綜合發展區」地帶內各支區的建築物高度限制。經討論後，委員普遍同意規劃署所提出的建議，支持反對的部分內容，以便按反對者建議的替代計劃，放寬建築物高度限制，即放寬太古坊和域大廈用地部分範圍在主水平基準上 170 米至 195 米的高度級別，以及常盛大廈與康和大廈在主水平基準上 130 米／200 米至 225 米的高度級別。

### 非建築用地

48. 對於反對編號 296 所指稱，一名委員詢問城規會是否具有合法權力，在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地的規定。秘書解釋說根據律政司的法律意見，條例賦予城規會在分區計劃大綱圖上施加發展限制(包括非建築用地限制)的權力，但城規會必須具有所需的充分理據，而劃設非建築用地可發揮正面的規劃作用。她表示反對者編號 296 亦提出了一個技術性的論點，即分區計劃大綱圖並沒有明確界定非建築用地。她進一步解釋說，現時在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地的意向，有別於按契約條文劃設非建築用地的意向，因為按契約條文劃設的非建築用地一般不能作地庫發展用途。在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地的規定，涉及通風和在視覺效果，因此這類非建築用地可作地下發展用途。秘書表示秘書處會修訂「法定圖則所使用的詞彙釋義」，以便更明確界定非建築用地，並於日後舉行的會議上把修訂建議另行提交城規會考慮。

### 康橋大廈和港島東中心

49. 委員備悉反對者編號 294 提出的反對理由和建議，以及文件第 3.6.1 至 3.6.3 段所載規劃署的回應。委員同意按規劃署所建議，修訂「商業」地帶的「註釋」，以容許「商業(3)」地帶(建築物高度限為主水平基準上 140 米)內的康橋大廈日後重建至目前的建築物高度(即主水平基準上 159 米)，並同意不得容許把「商業(4)」地帶(建築物高度限為主水平基準上 220 米)內已遮擋山脊線的港島東中心重建至目前的建築物高度(即主水平基準上 301 米)。

### 太古城中心一座和二座

50. 對於反對者編號 295 聲稱，他具有合法期望，太古城中心一座和二座能達到分區計劃大綱圖所准許的地積比率，以及他已提交契約修訂的申請，梁玉書先生表示地政總署有權決定是否批准修訂契約，而此事不應影響城規會就反對所作的決定。

### 英皇道以北的範圍

51. 對於反對者編號 296 提出的替代建議，即放寬英皇道以北一大片土地的建築物高度限制，委員普遍認為除非整個地區進行綜合重建，否則建築物南北向排列的布局不大可能實現。就此，反對者就放寬建築物高度限制提出的理據不獲接納。

### 「商業／住宅」地帶

52. 反對者編號 296 認為，由於現時香港以外的其他地方都提倡混合用途發展，刪除「商業／住宅」地帶是倒行逆施的做法，伍謝淑瑩女士回應時表示，在其他地方，商業用途和住宅用途是明顯分開的，但香港(包括鰂魚涌在內)的發展背景與這些地方截然不同。在本港，混合用途可以在「住宅(甲類)」地帶內進行，而在此地帶內發展的最低三層，商業用途是有當然權利進行的用途。因此，反對者辨稱刪除「商業／住宅」地帶會影響本港的混合用途發展，理據並不充分。

53. 秘書補充說，除了把「商業／住宅」用地改劃為「住

宅」或「商業」地帶外，當局在進行有關「商業／住宅」地帶的檢討時，亦可考慮把用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內，個別發展的用途必須依縱向或橫向的布局明顯分隔。當局在啟德分區計劃大綱圖內率先訂立此用途分區。不過，此用途分區對鰂魚涌區來說並不適合。在鰂魚涌區內，已改劃為「住宅(甲類)」地帶的用地涵蓋主要屬住宅性質的發展，而改劃為「商業」地帶的用地則涵蓋太古坊(純商業性質)附近具有潛力重建作商業用途的用地。對於反對者關注業主的發展權會在「商業／住宅」地帶改劃為「住宅」地帶後因地積比率減少而被剝削，秘書解釋說改劃用途地帶前須考慮整體的土地用途是否適合。秘書回應一名委員的詢問時證實，在「住宅(甲類)」地帶內發展的最低三層，零售用途是經常准許的用途。

54. 主席繼而請委員考慮文件第 5.4 段所載，不支持反對編號 1 至 155、165 至 268、269(部分)、270 至 276、277(部分)、278、279 至 282(部分)、283、284 至 291(部分)和 295 及反對編號 293、294 和 296 的部分內容的理由是否恰當，以及是否須對所建議的理由作出任何修訂。經商議後，委員普遍認為無須作出修訂，並同意採納文件第 5.4 段所載的理由。

#### 反對編號 293 和 296

55. 經進一步商議後，城規會決定支持反對編號 293 的部分內容，以便按反對者建議的替代計劃，放寬建築物高度限制，即放寬涵蓋太古坊和域大廈用地部分範圍的主水平基準上 195 米的高度級別，以及涵蓋常盛大廈與康和大廈範圍的主水平基準上 225 米的高度級別。城規會亦決定支持反對編號 293 和 296 的部分內容，在分區計劃大綱圖上有關地帶的「註釋」內加入條文，容許申請略為放寬非建築用地的規定。

#### 反對編號 294

56. 經進一步商議後，城規會決定支持反對編號 294 的部分內容，修訂「商業」地帶的「註釋」，以容許「商業(3)」地帶內的康橋大廈日後重建至目前的建築物高度。

57. 經進一步商議後，城規會決定不支持反對編號 1 至 155、165 至 268、269(部分)、270 至 276、277(部分)、278、279 至 282(部分)、283、284 至 291(部分)和 295 以及反對編號 293、294 和 296 的餘下部分，理由如下：

**要求收緊建築物高度管制的反對**

- (a) 分區計劃大綱圖上的建築物高度限制已顧及有關的「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、區內特色、海旁／鯽魚涌公園和山麓布局、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和地盤限制、有關用地的土地用途劃分、發展潛力等，並容許樓底在重建後有合理的高度，已在發展需要與公眾渴求改善生活環境之間取得平衡，以及達致現今的生活標準。更嚴格的建築物高度管制會對日後的發展／重建項目造成限制(反對編號 1 至 155、168 至 275、277 至 291)；
- (b) 訂定建築物高度限制，並不意味進行發展／重建時會放寬發展密度。單單增加建築物高度不會導致發展密度同時增加，區內的地積比率／總樓面面積限制並無改變(反對編號 168 至 268、277 至 291)。反對者所提出把「地積比率轉移」至其他地區的建議，將有重大的政策影響，必須有充分理據以及詳細研究支持(反對編號 1 至 154)；
- (c) 在公布分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，或會使發展商／土地擁有人加快就受影響用地的發展／重建項目提交建築圖則，造成既成事實，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持施加建築物高度限制和劃設非建築用地的空氣流通評估研究及顯示建築物高度輪廓的電腦合成照片，已收納於小組委員會文件，可供公眾查閱(反對編號 1 至 154、178、233、255 和 263)；

**反對特定地點的建築物高度限制**

**柏架山道 2 至 16 號(反對編號 165 至 167)**

- (d) 施加建築物高度限制旨在保存和加強區內現有的梯級式高度輪廓，避免出現格格不入的發展項目，以配合公眾對改善生活環境的期望；
- (e) 該用地的地盤平整平台約為主水平基準上 20 至 30 米，較主水平基準上 65 米的康怡花園(上康)低得多。因此採用相對於康怡花園(上康)主水平基準上 165 米較低的主水平基準上 120 米建築物高度級別，既顧及發展潛力，亦保持與康怡花園的明顯梯級式高度。零碎放寬個別用地的建築物高度限制會損害梯級式高度輪廓的完整性，影響同一高度級別內的其他用地。分區計劃大綱圖內訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文，每宗個案將按個別情況考慮；
- (f) 建築物高度限制旨在避免日後的發展項目過高，用地的發展密度不會受到影響，主水平基準上 120 米的建築物高度足以配合該用地的准許發展密度；

**西灣臺 1 至 10 號(反對編號 168 至 275 及 277 至 291)**

- (g) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，對西灣臺來說實屬恰當，因為已顧及主水平基準上 45 米的地盤水平、逸意居現有的建築物高度、區內特色，以及配合其北面及西南面發展項目的高度級別，以達致明顯的梯級式高度輪廓的需要，同時容許在設計上有彈性(反對編號 168 至 291)；
- (h) 把該用地限為主水平基準上 91 米(反對編號 168-275)或 90 米(反對編號 277 至 291)的建議會導致整體的梯級式高度輪廓變化不大；
- (i) 二零零九年二月二十七日刊憲的分區計劃大綱圖已

收納 5.8 倍的地積比率限制，確保該用地的發展項目在規模和特色上與附近發展更為協調；

由太古及其附屬公司提交的反對(反對編號 276、293 至 296)

較寬鬆的建築物高度管制

- (j) 施加建築物高度限制旨在保存和加強該區現有的梯級式高度輪廓，避免出現格格不入的發展項目，以配合公眾對改善生活環境的期望。建築物高度限制旨在確保梯級式高度概念和保存山脊線的城市設計原則得到遵從。撤銷或零碎地放寬個別用地的建築物高度限制會損害梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高聳發展項目激增，偏離規劃意向。為靈活配合特定用地的情況以及具規劃和設計優點的計劃，分區計劃大綱圖內有申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會將按每宗申請的個別情況加以考慮；

事前進行公眾諮詢

- (k) 在公布分區計劃大綱圖的修訂項目之前過早披露資料，或會使發展商／土地擁有人加快就受影響用地的發展／重建項目提交建築圖則，造成既成事實，以致失去施加建築物高度限制的作用。支持施加建築物高度限制和劃設非建築用地的空氣流通評估研究及顯示建築物高度輪廓的電腦合成照片，已收納於小組委員會文件，可供公眾查閱；

重建權

- (l) 鯽魚涌分區計劃大綱圖現有的修訂主要涉及收納建築物高度限制，並無在各地帶施加地積比率／總樓面面積限制。建築物高度限制旨在避免日後的發展項目過高，用地根據契約所獲准的發展密度不會受到負面影響；

**西灣臺 1 至 10 號(反對編號 276)**

- (m) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制，對西灣臺來說實屬恰當，因為已顧及主水平基準上 45 米的地盤水平、逸意居現有的建築物高度、區內特色，以及配合其北面及西南面發展項目的高度級別，以達致明顯的梯級式高度輪廓的需要，同時容許在設計上有彈性，並顧及該用地之下的港鐵隧道，對該用地契約所訂的發展密度不會造成負面影響；
- (n) 主水平基準上 120 米的建築物高度與附近的區內發展項目更為協調，有助達致更明顯的梯級式建築物高度輪廓。零碎地放寬個別用地的建築物高度限制會損害梯級式高度輪廓的完整性，影響同一高度級別內的其他用地。如採用巧妙的設計，可為毗鄰的發展項目提供充足的休憩用地和觀景廊。反對者所提出主水平基準上 135 米的建議不符合規劃目標；
- (o) 主水平基準上 120 米的建築物高度，已容許逸意居重建時有較高的樓底高度。再者，分區計劃大綱圖已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。當局會按個別情況考慮每宗申請；
- (p) 維港兩岸海旁建築物高度為 30 至 40 層，以及內陸建築物高度為 60 層以上，只是城市設計研究顧問在研究過程中就可達致的城市高度輪廓所提出的建議之一，並未納入《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」內。當局在考慮該區的建築物高度時，曾進行更詳細的分析，並顧及多項因素，包括區內特色、現有高度輪廓、地形、地盤限制、梯級式高度概念、城市設計和空氣流通事宜，而保護山脊線只是考慮因素之一。該區採用了沿海旁有較低發展及內陸區有較高建築物的梯級式建築物高度概念；

太古坊的「綜合發展區」用地(反對編號 293)

「綜合發展區」地帶的規劃意向

- (q) 設立「綜合發展區」地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。施加建築物高度限制和劃設非建築用地可以為「綜合發展區」地帶的發展提供更清晰的規劃意向和指引，前者訂明准許建築物高度以保護山脊線，後者則顧及提供觀景／通風廊的需要，以改善區內環境；

非建築用地與「通風廊」

- (r) 根據空氣流通評估研究所作建議，常盛大廈目前所在用地的部分範圍已指定為非建築用地，連接太古灣道和糖廠街，讓盛行東風進入該區下游西部。再者，這亦可提供東西向的觀景廊以改善視野，較反對者建議的通風廊理想；
- (s) 放寬「綜合發展區」地帶北面及西面兩部分的建築物高度限制則不必要，因為反對者建議保留林肯大廈主水平基準上 130 米的建築物高度限制，而分區計劃大綱圖指定為主水平基準上 160 米的範圍涵蓋反對者的替代計劃中擬闢設的休憩用地；
- (t) 對於具有特別用地限制及／或規劃和設計優點的發展建議，城規會會按個別情況，考慮根據第 16 條略為放寬建築物高度限制。分區計劃大綱圖亦將收納一個機制，容許在非常特殊的情況下申請略為放寬非建築用地的規定，使設計更具彈性；

欠缺評估

- (u) 當局為該區訂定建築物高度限制時，空氣流通評估研究已經擬備，而視覺評估則利用電腦合成照片來進行。顯示整體梯級狀高度輪廓的電腦合成照片已



納入小組委員會文件，並提交小組委員會。空氣流通評估研究的結果亦已提交小組委員會。市民可於規劃署規劃資料查詢處查閱該份小組委員會文件，而空氣流通評估研究報告則已上載規劃署網站；

**港島東中心(反對編號 294)**

- (v) 港島東中心用地日後重建時的建築物高度，原則上將限為主水平基準上 220 米，以免高於山脊線，而重建至現有建築物高度的要求不應獲准。分區計劃大綱圖訂有條文，可申請略為放寬建築物高度限制，每宗申請均會按個別情況考慮；

**太古城中心、太古城中心一座和二座(反對編號 295)**

- (w) 除了保護山脊線外，區內特色和與附近建築物的關係等因素同樣重要。涵蓋太古城中心商場的「商業」地帶的現有建築物高度限制維持在主水平基準上 45 米，為附近住宅發展提供開揚的景觀，以作視覺調劑。「商業」用地餘下部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，以配合梯級式建築物高度輪廓，並預留足夠空間配合契約所准許的發展密度；
- (x) 把太古城中心一座的建築物高度訂為主水平基準上 190 米的建議，實屬過高，而且與附近地區不相協調，違反為毗連住宅發展提供開揚景觀和視覺調劑的規劃意向。至於太古城中心二座，日後重建時可保留新落成酒店發展主水平基準上 141 米的高度；

**反對編號 296**

**商業樞紐的建築物高度考慮**

- (y) 放寬較廣泛地區建築物高度限制的建議，會損害該區的梯級式高度輪廓，導致出現與四周環境不相協調和格格不入的發展，嚴重破壞山脊線及山脊線下

20%山景不受建築物遮擋地帶，從城市設計角度而言並不理想。在勾劃建築物高度輪廓時，不應把過高發展(例如港島東中心)的高度(主水平基準上301米)作為參考，否則會導致過高大廈林立，對山脊線的景觀及該區的現有都市景致造成負面影響；

#### 反對改劃「商業／住宅」用地

- (z) 檢討「商業／住宅」地帶的劃分，旨在使基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更為完善。把「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，可反映該區發展項目的住宅性質，而把位於濱海街及海灣街的兩塊用地改劃為「商業」地帶，旨在確保日後發展能與太古坊的商業發展更為協調。在分區計劃大綱圖上保留「商業／住宅」地帶的劃分並不恰當；
- (aa) 反對者所提出把相關用地改劃為「商業」地帶的替代建議，會令商業發展成為有當然權利進行的用途，即使該區的交通和基礎設施尚未獲得改善亦然。有關方面可根據條例第16條向城規會申請在「住宅(甲類)」地帶進行辦公室或其他商業發展。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

#### 非建築用地與「通風廊」

- (bb) 劃設非建築用地可以使規劃意向更為清晰，確保在重建時根據空氣流通評估的建議提供觀景／通風廊，使市民大眾受惠。此舉也可通過提供更開揚的景觀和加強聯繫，改善視野。在沒有特定計劃證明不會造成負面影響的情況下，以「通風廊」取代所有非建築用地，並不恰當。分區計劃大綱圖將收納一個機制，以容許在非常特殊的情況下申請略為放寬非建築用地的規定；

#### 與尖沙咀分區計劃大綱圖一致的鼓勵重建計劃

- (cc) 鑑於區內特色有所不同而鰂魚涌並非已確認的高樓

建築樞紐，因此在該區的「商業」用地引入該項鼓勵計劃的理由並不充分。分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制；

**條例賦予城規會的權力(反對編號 276 及 293 至 296)**

- (dd) 關於超越權限的問題及「以定點形式劃分地帶」，條例第 3 及第 4 條和條例的立法宏旨旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地區的發展。由於本港法庭會採取目標性的方針詮釋第 3 及第 4 條，城規會只要具備所需的充分理據(例如景觀及通風方面的考慮因素)，應有權對圖則所涉範圍內的個別用地或任何地區施加建築物高度限制，這點實屬合理；
- (ee) 有反對者指出，第 3 及第 4 條只顧及能發揮正面作用的地帶劃分，當局並不同意。至於在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地是否一定具有負面意義，也富爭議性。視乎情況和事實以及規劃理據而定，在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地亦可發揮正面的規劃作用，並可帶來其他正面的規劃增益，例如改善該區的通風等。因此，城規會可引用第 3 及第 4 條劃設非建築用地，以達到規劃管制的目的；
- (ff) 第 12(1)(b)(ii)條關於發還圖則的條文只適用於「核准」圖則。獲發還的核准圖則經修訂後會成為草圖。對於已收納上述修訂的草圖，條例並沒有規定，城規會不得根據條例第 7 條，按其認為有需要作出修訂的內容，進一步修訂該草圖。基於條例第 7 條賦予城規會的權力，如有需要，草圖在呈交行政長官會同行政會議核准前，可以作出多次修訂，這個原意十分清晰；
- (gg) 鯪魚涌分區計劃大綱圖在二零零二年獲核准後，曾多次作出修訂，這些修訂均符合未經修訂條例的規定及所訂明的時限；以及
- (hh) 應注意的是，經公布的政府政策，是在有理據支持

的情況下訂出發展限制，包括地積比率、上蓋面積及／或建築物高度限制，以改善居住環境。

[邱小菲女士、陳家樂先生及李偉民先生此時離席。]

**第二組：反對編號 156 至 164、269(部分)、277  
(部分)、279 至 282(部分)、284 至 291(部分)及 292  
(城規會文件第 8331 號)**

58. 下列委員就此議項申報利益：

- 黃澤恩博士 - 在逸樺園及康怡花園各擁有一個單位
- 劉志宏博士 - 其配偶在太古城擁有一個單位
- 林群聲教授 - 在南豐新邨擁有一個單位
- 簡松年先生 - 嘉亨灣擁有一個單位
- 杜本文博士 - 擔任東區區議會議員

59. 委員得悉黃澤恩博士、劉志宏博士及簡松年先生已就未能出席會議致歉，而林群聲教授則已離席。由於東區區議會並沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提出反對，委員認為杜本文博士只涉及間接和輕微的利益，獲准留席。

**簡介和提問部分**

60. 主席表示，除反對者編號 164 出席聆訊外，此組別其他反對者已表示不會出席聆訊或沒有回覆。由於已給予反對者足夠通知，委員同意在上述反對者缺席的情況下繼續進行聆訊。

61. 下列規劃署代表、反對者及其代表此時應邀出席會議：

- 區潔英女士 - 規劃署港島規劃專員
- 陳婉薇女士 - 規劃署高級城市規劃師／港島

**反對編號 164(金山樓業主立案法團及前立法會議員楊森和李柱銘)**

- 陳發禧先生 )
- 黃炳榮先生 )
- 劉菲先生 )
- 蕭愷芳女士 )
- 張北強先生 )
- 梁振華先生 )
- 余斯鴻先生 )
- 張楚然先生 )

余志榮先生 )  
張麗霞女士 ) 反對者代表  
劉玉清女士 )  
梁簡群仙女士 )  
陳菲女士 )  
陳國芬女士 )  
吳金鍵先生 )  
李美莉女士 )  
甄偉瑞先生 )  
馬瑞能先生 )  
郭帶好女士 )  
陳本先生 )  
譚如就先生 )  
梁維好先生 )

62. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府代表向委員簡介反對的背景。

63. 規劃署區潔英女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂的背景載於文件第 1 段，城規會將一併考慮這組的 24 份反對；
- (b) 反對的主要理由及反對者的建議詳載於文件第 2.3 段，現撮錄如下：

反對編號 156 至 163

**反對把用地由「商業 / 住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶**

- 改劃用途地帶對這些用地的發展潛力和土地價值會造成不良影響；
- 改劃用途地帶對發展商有利，卻犧牲私人物業擁有人的權利；

*建議*

- 保留原有「商業／住宅」地帶；

反對編號 164

**反對把金山樓由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶**

- 金山樓樓齡超過 48 年，維修保養費用高昂，令居民難以負擔；
- 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶後，發展商便暫緩收購金山樓進行重建的行動，因而損害居民的權利和利益，而且他們也沒有獲得補償；
- 用地毗鄰英皇道，容易受噪音、空氣和交通問題影響，因此不宜作住宅用途；

*建議*

- 把用地劃為「商業」地帶；以及
- 撤銷建築物高度限制，或把限制由主水平基準上 120 米放寬至 140 米；

反對編號 292

**反對把惠安苑由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶**

- 惠安苑的契約並沒有訂定建築物高度限制，為用地施加建築物高度限制，會影響發展權及物業價值；
- 用地被商業樓宇包圍，而且建築物高度限制

並不一致；

反對編號 269(部分)

**反對把濱海街和海灣街兩塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶**

- 改劃用途地帶是從發展商的利益出發，對區內小型企業和長者的生活構成不良影響；

**建議**

- 把住宅用地重建作商業用途，須透過規劃申請制度，由城規會根據各個案的情況考慮；

反對編號 277(部分)、279 至 282(部分)及 284 至 291(部分)

**反對把「林邊紅屋」以南用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶**

- 附近缺乏足球和籃球場設施；

**建議**

- 把用地改劃為「休憩用地」地帶；

(c) 有關反對的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 3.1 至 3.2 段；

(d) 對反對理由及反對者建議的回應撮錄如下：

**整體上反對改劃「商業／住宅」用地的用途地帶**

- 根據都會計劃檢討的建議，「商業／住宅」地帶的劃分應加以檢討，使基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更趨完善；



- 建築物高度限制已遵照梯級式建築物高度概念，可靈活配合建築物設計以達到現代標準；
- 把這些用地劃為「住宅(甲類)」地帶，可反映金山樓和惠安苑屬住宅性質發展，做法恰當；
- 把濱海街和海灣街兩塊用地改劃為「商業」地帶，較能配合太古坊的商業發展；

**反對把「林邊紅屋」以南一塊用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶**

- 在「政府、機構或社區(1)」地帶內進行發展，須取得規劃許可，可確保有關發展與附近綠化環境和毗鄰歷史建築物互相協調，並妥善處理各種可能造成的影響；以及
  - 該區已有足夠的休憩用地。
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持反對編號 156 至 164、269(部分)、277(部分)、279 至 282(部分)、284 至 291(部分)和 292，並認為不應接納反對，理由詳載於文件第 5.1 段。

64. 主席繼而邀請反對編號 164 的代表闡述其反對。

反對編號 164

65. 陳發禧先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他是金山樓的單位業主之一；以及
- (b) 當他購買單位時，契約並無訂明發展限制，而且准許作商業用途。現時改劃用途地帶，並訂明建築物高度限制，卻會對用地加入新限制，妨礙單位的銷售。他要求城規會放寬分區計劃大綱圖的限制，保

護小業主的權益。

66. 黃炳榮先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：
- (a) 他是金山樓的單位業主之一；
  - (b) 金山樓的居民大部分為長者，他們去年已就重建大廈與發展商簽訂合約。不過，在改劃用途地帶後，發展商便暫停交易；以及
  - (c) 由於契約不設限制，他要求城規會放寬分區計劃大綱圖的限制，以便發展商繼續執行收購合約。
67. 劉菲先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：
- (a) 他質疑條例有什麼條文賦予城規會權力修訂用地的發展限制。契約原本不設限制，但分區計劃大綱圖現時卻限定作住宅用途；
  - (b) 倘政府有意改善市區的市容，便應讓用地的重建享有更大彈性，例如容許重建為辦公室樓宇；以及
  - (c) 對於收購用地進行重建的交易暫停，年長的居民非常失望。城規會應考慮放寬限制，以滿足居民的期望。
68. 蕭嫻芳女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：
- (a) 她是金山樓的單位業主之一；
  - (b) 金山樓的居民大部分為長者，年約 80 歲，未能出席聆訊。這些長者的生活條件非常惡劣；
  - (c) 由於改劃用地的用途地帶後，發展商便暫停收購用地進行重建，政府應考慮為業主和居民採取補救措施；
  - (d) 政府應就突然改變用地的土地用途和限制提供充分

理據。政府放寬太古坊的建築物高度限制，似乎只為有錢人的利益著想，卻沒有顧及窮人的權益；以及

- (e) 用地被附近的商業發展包圍，特別是沿華蘭路和英皇道往筲箕灣一帶。惠安苑是附近唯一的住宅發展，日後或會發展作商業用途。用地應改劃為「商業」地帶，以配合毗鄰的商業發展。

69. 梁振華先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他從事地產業，約在 30 年前在金山樓購入首個單位，繼而運用當時獲得的利潤在同一幢大廈購買數個單位，因為他相信該塊用地有機會進行重建。當時用地不設建築物高度限制，並准許作商業用途；
- (b) 二零零八年七月，金山樓的業主與發展商就把用地重建作商業用途簽訂合約。不過，分區計劃大綱圖作出修訂後，收購交易便暫停。倘政府不作出賠償，他便會破產；
- (c) 金山樓的樓齡超過 48 年，設計／設施不符合標準。居民的生活環境非常惡劣。金山樓不設升降機，排污設施亦經常損壞。城規會應深入了解年長居民惡劣的生活情況，並運用酌情權，放寬限制；以及
- (d) 城規會接納太古提出的反對的部分內容，放寬限制，卻對窮人的需要置之不理，並不公平。

[黃耀錦先生此時離席。]

70. 張楚然先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 金山樓樓齡高，維修保養方面的問題嚴重。金山樓沒有裝設升降機，年長居民出入困難；以及
- (b) 用地較適宜作商業用途。發展商在評估重建價值

時，假設用地可發展作商業用途。收購重建的交易現時因改劃用途地帶而暫停。城規會應把用地改劃作商業用途。用地不適宜作住宅用途，因為英皇道沿線的交通會產生噪音。

[杜德俊教授此時離席。]

71. 余志榮先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他在金山樓居住了 30 年，由於英皇道的交通噪音問題嚴重，他很少開啓其單位的窗戶。把用地改劃為「商業」地帶較為合適，因為商業樓宇的窗戶不會開啓，可紓緩交通噪音造成的影響。

72. 張麗霞女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 金山樓是一幢舊樓，沒有保險公司願意發出保單承擔大廈的賠償風險。業主和居民均承受巨大壓力，因為他們須承擔大廈高昂的保養和維修成本；以及
- (b) 政府就用地用途和建築物高度限制進行規劃時，應考慮如何改善居民的生活環境和該區的市容。

73. 劉玉清女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 金山樓年長居民的生活環境非常惡劣。由於金山樓缺乏升降機設施，並遭受空氣和交通噪音問題影響，這些年長居民無法上落大廈或開啓窗戶。他們日常生活均須由業主委員會的義工照顧。她要求城規會多加同情這些年長居民；

74. 陳菲女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 她與 90 歲的家姑在金山樓居住超過 20 年，大廈不適宜年長居民居住，因為大廈沒有裝設升降機。城規會應多加同情年長居民。

75. 陳國芬女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 她是金山樓的單位業主之一。大廈的現況非常惡劣，居民須承擔高昂的保養費用；以及
- (b) 她認為與住宅用途比較，把用地作商業用途更為合適，並表示不明白為何把用地改劃為「住宅(甲類)」地帶。用地的原有重建計劃因改劃用途地帶而暫停。政府改變用地的用途和限制，應向小業主作出賠償，讓他們可購買其他單位。

76. 吳金鍵先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他是金山樓的單位業主之一，從事地產業；
- (b) 中區和金鐘是香港主要的辦公樓宇中心。不過，據他所知，太古地產有限公司有意在太古坊建立商業／辦公室樞紐。金山樓亦是發展商進行重建的目標之一。就此而言，商業用途比住宅用途更適合鰂魚涌地區；以及
- (c) 金山樓的居民因用地改劃為「住宅(甲類)」地帶而承受巨大的經濟損失(約 200 萬元)。城規會應同情居民，檢討土地用途地帶。

77. 李美莉女士闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 她是金山樓的單位業主之一，同意其他業主的大部分論點；
- (b) 金山樓是舊式住宅樓宇，位於主要道路旁邊，並無妥善的城市規劃；以及
- (c) 由於大廈的情況惡劣，缺乏適當設施，業主和居民均歡迎發展商收購用地進行重建。不過，計劃因用地改劃為「住宅(甲類)」地帶而暫停。政府沒有作出賠償，令居民承受龐大的經濟損失。

78. 甄偉瑞先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他是金山樓的單位業主之一。他和妻子已 70 歲。該大廈不設升降機設施，而且易受英皇道沿線電車軌道的嚴重噪音所影響，不適宜年長居民居住。大廈的生活環境非常惡劣，沒有保險公司願意發出保單承擔大廈的賠償風險；
- (b) 他原本已就用地重建計劃與發展商簽訂合約，並有意購買設有升降機設施的新單位。不過，重建計劃在改劃用途地帶後暫停；以及
- (c) 城規會應到用地進行視察，以致可更深入了解居民面對的問題。

79. 馬瑞能先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他是金山樓的單位業主之一，在該處居住約 30 年。用地以往環境寧靜，但現已不再適合作住宅用途。用地較適宜改劃作商業用途；以及
- (b) 他原本計劃待發展商收購金山樓後，便在新界購買一幢村屋。對於重建計劃因改劃用途地帶而暫停，感到非常失望。

80. 梁振華先生闡述反對編號 164，並陳述下列要點：

- (a) 他要求城規會把用地恢復作商業用途，否則發展局應考慮協助業主及年長居民改善生活環境；以及
- (b) 改劃用地的用途地帶剝削業主的發展權利，這對已將大部分金錢投資在金山樓的業主影響特別大。城規會應考慮到用地進行視察，深入了解居民惡劣的居住環境。

81. 由於反對者及其代表已完成簡介，主席邀請委員提出問題。

82. 一名委員詢問發展商與金山樓業主所簽訂合約的詳情。梁振華先生表示，合約的條件是物業屬必買必賣。發展商已向

每名業主繳付港幣 200 000 元作為按金，但支票由律師保管。

83. 一名委員表示該用地受到交通噪音影響，可能不太適宜作住宅用途，並詢問為何不把用地改劃為「商業」地帶，卻改劃為「住宅(甲類)」地帶。區潔英女士同意現有金山樓樓齡已有 48 年，具重建潛力。把用地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，主要是因為附近地區大部分是住宅性質發展，包括惠安苑、新威苑及惠利大廈。不過，她留意到用地毗鄰太古坊，不排除用地長遠可發展作商業用途。她回應一名委員詢問時表示，原本的「商業／住宅」地帶不設地積比率或建築物高度限制。

84. 蕭軾芳女士不同意用地位於住宅區內。她表示除惠安苑外，英皇道東面沿線及華蘭路沿線幾乎所有用地都用作商業發展。由於用地三面被商業發展包圍，她認為用地應改劃為「商業」地帶。她並補充，用地非常細小，不適宜重建作住宅用途。

85. 一名委員詢問就此個案而言，「商業／住宅」與「住宅(甲類)」地帶有何分別，以及是否容許在「住宅(甲類)」地帶進行商業用途。區潔英女士回應說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「住宅(甲類)」地帶內，在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。她認為金山樓的居民和業主較關注「住宅(甲類)」及「商業」地帶有關最高准許地積比率的差異。

86. 由於反對者的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議反對，稍後會把決定通知反對者。主席多謝他們及政府的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

87. 主席請委員考慮反對意見，並提醒他們必須把所有書面申述、在聆訊和提問部分作出的口頭陳述，以及反對者於會上提交的一切資料，一併納入考慮之列。

### 反對編號 164

88. 一名委員表示同情金山樓居民和業主的苦況，但認為該大廈的生活環境惡劣屬於社會問題。這名委員詢問應否由市區重建局負責大廈的重建計劃。對於應否把用地改劃為「商業」地帶，這名委員認為應就附近土地用途及用地情況進行更全面的評估。這名委員建議把建築物向後移，以降低交通造成的影響。其他委員認為用地面積太細，規定劃出建築物向後移的範圍，將對日後重建造成嚴重限制。

89. 主席表示「商業／住宅」地帶是已過時的用途地帶，因此須改劃作適當用途。至於應否把金山樓的用地改劃為「商業」地帶，城規會應顧及交通和基礎設施的承受能力和相關規劃因素。由於用地非常細小，他認為即使改劃為「商業」地帶，亦不會產生任何有關交通和基礎設施的問題。此外，在聽過反對者的意見後，他表示把用地作住宅用途未必最合適，因為該處的交通噪音和空氣污染問題嚴重。

90. 數名委員同意該用地太不適宜作住宅用途，因為面積細小，並毗鄰主要道路，易受嚴重的交通問題影響。這些委員同意該用地適宜作商業發展，應改劃為「商業」地帶。不過，收購用地進行重建的交易屬於發展商與業主之間的另一事宜。上述數名委員之一表示，即使把該用地改劃為「商業」地帶，仍應保留訂於主水平基準上 120 米的建築物高度限制。

91. 一名委員察悉金山樓的年長居民面對困難，便建議要求民政事務總署研究有關事宜，並決定能否向業主和居民提供協助。曾裕彤先生回覆說，他會將委員的意見轉介民政事務總署考慮。主席表示，發展局最近推出了一項樓宇翻新計劃（「樓宇更新大行動」）。他將要求屋宇署跟進金山樓的屋宇設施問題。另一名委員補充，香港房屋協會亦有推出資助計劃，協助業主改善建築物的情況。

### 其他反對

92. 委員考慮反對編號 156 至 163、269(部分)、277(部分)、279-282(部分)、284-291(部分)和 292 的理由及反對者的建議，認為沒有足夠理據支持城規會接納有關反對。主席



請委員考慮文件第 5.1 段所載，不支持這些反對的理由是否恰當，以及是否須對所建議的理由作出任何修訂。經商議後，委員普遍認為無須作出修訂，並同意採納文件第 5.1 段所載的理由。

93. 經進一步商議後，城規會決定接納反對編號 164 的部分內容，把金山樓位處的用地改劃為「商業」地帶。城規會決定不接納反對編號 164 的其餘部分，即有關反對把建築物高度限制訂於主水平基準上 120 米的內容，理由如下：

- (a) 將有關用地的建築物高度限制訂於主水平基準上 120 米，做法恰當，既配合梯級式的建築物高度概念，亦容許建築設計具有靈活性以符合現代標準。零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及梯級式高度輪廓的完整性，影響同一高度級別內的其他用地。

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納反對編號 156 至 163, 269 (部分)、277 (部分)、279 至 282 (部分)、284 至 291 (部分)和 292，理由如下：

- (a) 為使基建規劃更具效益，土地用途管理更趨完善，當局已檢討「商業／住宅」地帶的用途地帶區劃。把「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，可反映該區住宅發展的性質，而把位於濱海街及海灣街的兩塊用地(被太古坊內劃為「商業」地帶和「綜合發展區」地帶的商業區圍繞)改劃為「商業」地帶，旨在確保日後發展能與太古坊的商業發展更加協調(反對編號 156 至 163、269(部分)和 292)；

- (b) 惠安苑位於該區現有的住宅區內。把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶以反映現時的用途，實屬恰當。主水平基準上 120 米的建築物高度限制對有關用地來說亦屬恰當，既配合梯級式的建築物高度概念，亦容許建築設計具有靈活性以符合現代標準。零碎地放寬個別用地的建築物高度限制，會損及梯級式高度輪廓的完整性，影響同一高度級別內的其

他用地。為顧及特定地點的情況，城規會在接獲根據條例第 16 條提出的申請後，可以在有附帶條件或無附帶條件下批准在「住宅(甲類)」地帶內進行辦公室用途或其他商業發展。每宗申請均會按個別情況考慮(反對編號 292)；以及

- (c) 把用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，旨在確保發展與周圍的綠化環境互相協調，並妥善處理可能造成的各種影響。在該地帶內進行任何發展，必須申請規劃許可，並須提交發展藍圖，以供城規會考慮。考慮到鰂魚涌規劃區所有現有及已規劃的供應後，該區整體有 10.88 公頃過剩的休憩用地(反對編號 277(部分)、279 至 282(部分)和 284 至 291(部分))。

#### 議程項目 4

95. 此議項以機密文件形式記錄。

#### 議程項目 5

##### 其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

96. 餘無別事，會議於下午二時結束。