

都會規劃小組委員會二零零八年三月二十八日舉行的  
第 370 次會議記錄

---

[規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生和高級城市規劃師／城市設計伍德華先生，以及空氣流通評估顧問吳恩融教授此時獲邀出席會議。]

**議程項目 9**

[閉門會議]

有關《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/22》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 17/08 號)

---

1. 秘書報告說，由於今次會議考慮的擬議修訂涉及市區重建局(下稱「市建局」)河內道項目、香港理工大學(下稱「理大」)、山林道 54-56 號、加拿分道 42 號，以及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)紅磡站和一些其他用途，故此下列委員就此議項申報利益：

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身份             | — 為市建局非執行董事；                  |
| 夏鎋琪女士<br>以民政事務總署助理署長<br>(2) 身份 | — 為市建局規劃、拓展及文物<br>保護委員會的增選委員； |
| 麥力知先生<br>以地政總署助理署長(九<br>龍)身份   | — 為擔任市建局非執行董事的<br>地政總署署長的助理；  |
| 陳家樂先生                          | — 為市建局非執行董事；                  |
| 黃澤恩博士                          | — 目前與市建局有業務往來；                |
| 林雲峰教授                          | — 目前與市建局和理大有業務<br>往來；         |

- 梁剛銳先生 — 為理大土木及結構工程學系兼任講師；
- 陳旭明先生 — 在山林道 54-56 號持有一項物業；
- 杜本文博士 — 其辦公室位於加拿分道 42 號，而有關物業由其公司持有；以及
- 盧劍聰先生 — 為擔任港鐵董事局成員的運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的候補成員。  
以運輸署助理署長身份

2. 秘書說，市建局河內道項目已取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的批准，項目亦已接近完成。再者，此議項旨在考慮一份分區計劃大綱圖(下稱「圖則」)的擬議修訂，並涉及制訂圖則的程序。根據城規會的程序和常規，委員如與市建局項目有關連，應該申報利益，但在作出申報後無須離席，仍可就該議項進行討論和商議。不過，在圖則的擬議修訂刊憲後，倘若城規會收到有關該市建局項目用地的申述，有關委員便須避席。根據城規會的既定做法，委員如與所涉機構／公司有業務往來、在該機構／公司任職或出任為執行董事會／董事會主席／成員，便須避席。

3. 小組委員會同意，陳旭明先生和杜本文博士涉及土地權益，故此必須離席，上述已申報利益的主席和其他委員，則無須離席。小組委員會知悉，陳旭明先生和杜本文博士已經離席，而夏鎂琪女士已經就未能出席會議致歉。

4. 由於香港中文大學建築學系吳恩融教授擔任本議項的空氣流通評估顧問，而林雲峰教授在同一部門任職，故此申報利益。鑑於林教授並無參與該項空氣流通評估，小組委員會認為不涉及直接及重大的利益，同意他無須離席。

5. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士表示，文件第 11、24、25 和 37 頁的取代頁、文件附件 III 第 13 頁的取代頁、文件附件 V 第 3 和 4 頁的取代頁及一份摘要圖(顯示涵蓋國際

電信大廈的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制改為主水平基準上 57 米)，已在會議上呈交委員閱覽。陳女士繼而借助 Powerpoint 軟件，按文件詳述的內容向委員講解下列要點：

### 背景

- (a) 尖沙咀規劃區(下稱「該區」)是本港主要的商業樞紐和商貿中心，該區的重建壓力非常大。除了伸出維多利亞港的幾塊「其他指定用途」用地外，圖則並無訂明建築物高度限制。由於沒有高度管制，該區有不少高聳的建築物，與周圍環境格格不入。為免該區有愈來愈多不相協調的高聳建築物，並作出較妥善的規劃管制，當局建議在該區所有地帶訂定適當的建築物高度限制，但中國人民解放軍駐守的「其他指定用途」註明「槍會山軍營」地帶則除外。這塊軍事用地的建築物高度檢討需考慮對其他軍事用地的影響，以及保安和法律方面的因素，因此，該用地的建築物高度檢討會與本港其他軍事用地的建築物高度一併考慮。在進行建築物高度檢討時，當局亦已因應該用地的特定環境及情況，檢討該區一些用地的用途地帶區劃或其他發展限制；

### 該區的環境

- (b) 該區位於九龍半島南端，南面、西南面及東南面前臨維多利亞港。該區早已發展為主要的商業樞紐，區內零售、辦公室和酒店設施林立。該區亦為本港的商貿中心和地區／區域零售中心，吸引本地和海外旅客。該區的主要土地用途是中至高層商業發展，混雜着住宅、文化、消閒及康樂用途。該區現有樓宇的樓齡、建築物高度輪廓和空間特色詳述於文件第 4.3.4 至 4.3.6 段；

### 區內風環境

- (c) 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視擬議建築物高度限制對該區行人水平的風環境可能

造成的影響。該項空氣流通評估的主要結果和建議載於文件第 4.3.7 至 4.3.10 段。簡單來說，該區每年的盛行風由東面及東北面吹來，而夏季的盛行風由東面吹來，但亦十分可能來自西南和東南方。漆咸道南、彌敦道和梳士巴利道是該區的主要風道。雖然紅磡火車站、理大、槍會山軍營及尖沙咀東部一帶和梳士巴利道以南地區沒有嚴重的空氣流通問題，但內陸腹地的空氣流通欠佳。由於該區樓宇密集，區內建有摩天大廈，若要改善空氣流通，單靠限制建築物高度可能不是最有效的規劃手段。因此，可考慮一些較為有效的措施，例如營造風道、劃設非建築用地、在建築物之間預留空隙，限制上蓋面積、擴闊道路／街道，以及保留休憩用地。在訂定該區的建築物高度限制、其他發展限制及改劃用途地帶建議時，已考慮到空氣流通問題和上述各項措施；

#### 城市設計目標和主導原則

- (d) 建築物高度檢討的城市設計目標和主導原則載於文件第 4.4 段。城市設計目標之一是保存山脊線的景觀。文件的圖 4 顯示當局所鑑定的四個主要瞭望點，分別位於西營盤中山紀念公園、中環七號碼頭觀景層、灣仔香港會議展覽中心和已規劃的天后海旁休憩用地，全部在該區合理的鄰近範圍內。只有該區近寶靈街和紅磡火車站的邊緣地區坐落於上述瞭望點的景觀扇範圍內；

#### 整體的建築物高度概念

- (e) 「香港城市設計指引研究」於二零零二至零三年度完成，期間當局作出了廣泛的公眾諮詢。研究指出該區當時已有超高的現有建築物和已承諾的發展項目，並把尖沙咀鑑定為「高樓建築樞紐」。文件的圖 10B 和圖 10C 摘錄自該研究的兩張電腦合成照片，顯示從灣仔香港會議展覽中心新翼和西營盤中山紀念公園瞭望點眺望該區的全景。該區若干規模較大或較高的發展項目，例如市建局河內道項目、

北京道發展項目(現稱北京道 1 號)，以及港威大廈 III 期和新世界中心的重建項目，在該研究中被視作已承諾和已知的發展項目；

- (f) 根據城市設計原則，該區的整體建築物高度概念是：最高建築物集中於河內道的市建局用地(中央核心地區)，而建築物高度朝着海旁的方向逐漸下降，使海港的視野更加開揚。中央核心地區北面和南面較遠處建議作中至高層發展；寶靈街傳統商業／住宅綜合發展區、尖沙咀東部及理大周圍的地區和毗鄰香港天文台的地區建議作中層發展。以覺士道、柯士甸道和漆咸道南為界線的用地則建議作低層發展；
- (g) 一般而言，當局就個別地區建議的建築物高度級別，可以反映區內大部分現有建築物／已承諾發展的高度，同時亦配合有關地區的規劃意向。雖然該區有一些現有或核准的高層發展項目，在進行建築物高度檢討時被視為已承諾的發展，然而在制訂建築物高度管制時會當作例外情況處理；
- (h) 文件第 5.5 段所載三項主要的現有／已承諾發展如下：
  - (i) 新世界中心綜合發展包括新世界中心、新世界住宅大廈、友邦大廈、新世界萬麗酒店、新世界寫字樓大廈連停車場和香港洲際酒店。一九九六年，地區地政會議通過額外批出 91 820.4 平方米總樓面面積，在臨海一塊狹長的土地上興建一幢 34 層高酒店，建築物高度為主水平基準上 112 米，該用地其餘土地的建築物高度則介乎主水平基準上 52 米至 61 米。整塊新世界中心綜合發展用地的整體總樓面面積達 324 078 平方米，而契約修訂於一九九八年簽立。二零零一年，有關的地段擁有人建議進一步修訂契約條款，其中包括刪除整塊用地的建築物高度限制，但指定作酒店用途的土地(建築物高度限為主水平基準上 112 米)

則除外。規劃署不支持有關建議。經多輪商議後，當局在考慮當時的城市設計因素後同意採納一份建築物高度分區圖，把建築物高度訂為介乎主水平基準上 30 米至 265 米。採用不同的建築物高度會形成一個分級高度輪廓，可把該用地打造為具有獨特景觀形象的城市標記，而建築物高度也可漸次降低至西面的低建發展。地區地政會議於二零零三年批准對契約作出相關的修訂，以便把該份建築物高度分區圖納入契約條款內，並於二零零五年批准對契約作出輕微修訂。其後，該地段擁有人已根據上述建築物高度分區圖制定該用地的重建計劃；

- (ii) 海港城重建計劃(即港威大廈 III 期)的整份建築圖則顯示，在一個六至九層高的平台構築物之上會興建一幢非住用大樓，而主頂層的最高建築物高度為主水平基準上 386.7 米。上述建築圖則於一九九九年獲建築事務監督批准，其後對圖則作出的輕微修訂亦分別於二零零二年和二零零四年獲得批准。這些圖則至今仍然有效；
- (iii) 市建局河內道項目的總綱發展藍圖於一九九七年首次獲城規會批准。雖然核准計劃的最高建築物高度為主水平基準上 282 米，但核准建築圖則的建築物高度為主水平基準上 250.05 米，原因是獲批的額外地積比率遠低於核准計劃。這項發展將近完成，一如核准建築圖則所訂明，建築物高度為主水平基準上 250.05 米；以及
- (iv) 鑑於尖沙咀已獲鑑定為高樓建築樞紐，當局建議保留現有／已承諾發展的建築物高度，以反映高樓建築樞紐的特色；

[李慧琼女士和陳曼琪女士此時離席。]

擬議建築物高度限制、其他發展限制和改劃用途地帶建議

- (i) 除了文件第 5.5 段所提及現有／已承諾的高層建築和位於或鄰近商業中心區的一些其他高層建築外，該區「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的建築物高度級別建議訂為主水平基準上 60 米至 130 米。當局在制訂上述建築物高度級別時參考了多項因素，包括地形、現有的建築物高度、地區特色、建議的整體建築物高度概念和城市設計原則。上述地帶的擬議建築物高度限制主要是以主水平基準上多少米來表示，目的是使規劃意向趨於明確清晰；
- (j) 「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶的擬議建築物高度限制主要是為了反映發展的現有及已計劃建築物高度，亦為了在該區提供視覺上和空間上的調劑。就低層(一般不高於八層)的政府、機構或社區／其他指定用途設施而言，建築物高度管制主要是以樓層數目來表示，以便在設計上提供靈活性，除非該等發展位處顯眼的位置，則屬例外。政府、機構或社區／其他指定用途設施如超過八層高，建築物高度管制主要是以主水平基準上多少米來表示，從而避免高樓層所帶來的累積影響；
- (k) 該區九個支區的擬議建築物高度限制、其他發展限制和相關的改劃用途地帶建議詳述於文件第 5.6 段；

南面海旁－梳士巴利道以南地區(支區 A)

- (1) 為尊重文化中心獨一無二的設計特色，建議把最高建築物高度訂於主水平基準上 61 米，以反映現有建築物的高度。海旁一帶的發展屬低建發展，為了保留這個特色，「其他指定用途」註明「渡輪碼頭廣場、公眾碼頭及文娛館包括太空館、演奏廳、藝術博物館、休憩用地及停車場」地帶東部的最高建

建築物高度建議限為主水平基準上 30 米。爲了增加漢口道和廣東道沿線腹地的通風量，位於文化中心與太空館之間的一塊狹長土地和天星碼頭對出土地的最高建築物高度建議限為主水平基準上 15 米；

- (m) 爲了反映契約所訂的發展限制，同時爲了控制重建規模，建議新世界中心綜合發展用地的最高建築物高度限制介乎主水平基準上 30 米至 265 米，最大總樓面面積限爲 324 078 平方米。鑑於部分擬議發展及／或重建項目的建築物高度達主水平基準上 265 米，屬區內最高建築物之一，故此當局不建議制定可申請略爲放寬建築物高度限制的條文。此外，該用地現有的建築物如進行重建，必須遵從所訂明的建築物高度限制，不得沿用現有高度。鑑於該用地位處海濱重要位置，圖則的《說明書》將會訂明該用地日後任何發展及／或重建項目均須維持與漆咸道南相連的視覺及／或觀景廊，以便該用地可同時用作通風廊。爲了落實擬議的限制，建議把該用地改劃爲「商業(7)」地帶；

西面海旁 - 廣東道以西地區(支區 B)

- (n) 海港城重建項目(港威大廈 III 期)的最高建築物高度限為主水平基準上 386.7 米，以反映核准建築圖則所訂明重建計劃的建築物高度；
- (o) 港威大廈 I 及 II 期的現有建築物高度分別是主水平基準上 126.3 米和 126.1 米至 126.3 米。經考慮海港城的重建計劃(港威大廈 III 期)，加上港威大廈 I 及 II 期位處海旁位置，該兩幢建築物的最高建築物高度限制訂爲主水平基準上 85 米；
- (p) 一如空氣流通評估所建議，當局建議在港威大廈 II 及 III 期劃設兩塊東西向闊 30 米的狹長土地，其最高建築物高度限爲主水平基準上 15 米，以改善區內的空氣流通；



- (q) 港威大廈 I、II 和 III 期建議改劃為「商業(8)」地帶，以落實擬議的限制。鑑於擬議非住用大樓的高度達主水平基準上 386.7 米，屬區內最高建築物，故此當局不建議制定可申請略為放寬建築物高度限制的條文。此外，該用地現有的建築物如進行重建，必須遵從所訂明的建築物高度限制，不得沿用現有高度；
- (r) 中港城用地的最高建築物高度限為主水平基準上 85 米，以便建築物高度漸次下降至北面日後的西九文化區(最高建築物高度為主水平基準上 70 米)；同時沿東西方向劃設一塊闊 30 米的狹長土地，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米，以改善區內的空氣流通情況。現有的建築物如進行重建，必須遵從所訂明的建築物高度限制，不得沿用現有高度。為落實擬議的限制，建議把該用地改劃為「商業(9)」地帶；

東面海旁 - 尖沙咀東部地區(支區 C)

- (s) 根據空氣流通評估研究的結果，尖沙咀東部是東面盛行風吹進河內道一帶內陸地區的主要入口。由於沿麼地道和加連威老道南面現有建築物的高度大都介乎主水平基準上 48 米至 53.8 米，故此尖沙咀東部「商業」用地的最高建築物高度建議訂為主水平基準上 60 米，以維持該區作為主要風口的功用。不過，涵蓋康宏廣場的「商業(4)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 98.3 米，以反映現有建築物的高度；
- (t) 「其他指定用途」註明「博物館」地帶建有香港歷史博物館和香港科學館，建議該地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。為顧及城規會於一九八六年考慮當時的分區計劃大綱草圖編號 S/K1/2 的擬議修訂時所表達的關注，現建議訂明該用地的最大上蓋面積限為 60%，而建築物位置須從緊接漆咸道南的地段界線起往後移至少七米。在施加擬議的發展限制後，再無須要規定在該地帶內

進行任何發展時，必須向城規會提交發展藍圖，以供審批(一如「註釋」的「備註」中所訂明)，因此，有關規定應予刪除；

- (u) 涵蓋擬議的理大教學酒店和員工宿舍的「政府、機構或社區」用地，最高建築物高度訂為主水平基準上 111.5 米，以反映有關核准計劃(申請編號 A/K1/216)的最高建築物高度。此支區內其他「政府、機構或社區」用地的建築物高度以現有建築物高度為限；

#### 九龍公園以南地區(支區 D)

- (v) 此支區的特色是街道狹窄，並有中至高層的混合用途發展。根據擬議的整體建築物高度輪廓，面向九龍公園及中間道以北地區的最高建築物高度建議限為主水平基準上 110 米；而北京道 1 號和凱悅酒店重建項目的最高建築物高度，則建議分別限為主水平基準上 143.4 米和 134.4 米，以反映現有建築物的高度及／或建築事務監督所批准的建築物高度；
- (w) 前水警總部用地劃為「綜合發展區」地帶。為了保存開揚的景觀，使該用地的歷史建築物在空間上保持鮮明，在該用地南面部分進行的任何新發展項目，最高建築物高度建議限為主水平基準上 14.5 米，以符合有關的規劃大綱、最新核准計劃(申請編號 A/K1/206)和契約的規定。該用地北面部分的最高建築物高度建議限為主水平基準上 29.2 米，以反映現有歷史建築物的高度；
- (x) 半島酒店及其辦公室大廈的最高建築物高度分別為主水平基準上 45.9 米和 120 米，以反映現有建築物的高度。由於香港基督教青年會大樓劃為「政府、機構或社區」地帶及鄰近前水警總部用地和海旁，故此其最高建築物高度建議限為主水平基準上 90 米，有別於中間道北面商業用地的建議最高建築物高度，即是主水平基準上 110 米；

- (y) 凱悅酒店重建項目、北京道 1 號及漢口道和北京道一帶的其他發展(顯示於文件的圖 11A)建議劃為「商業(6)」地帶。就該「商業(6)」地帶而言，須在緊接公用道路(彌敦道除外)的地段界線起關設至少闊 1.5 米的非建築用地，以改善狹窄街道沿線的空氣流通；

九龍公園地區或附近地區(支區 E)

- (z) 港景峰現有的高聳建築物在主水平基準上 201.5 米，與毗連九龍公園的低層建築物格格不入，彼此在視覺上互不協調。根據整體的建築物高度輪廓，涵蓋港景峰的「住宅(甲類)」用地和涵蓋香港童軍中心的「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度建議限為主水平基準上 90 米。由於有關建築物坐落在主要瞭望點的景觀扇範圍以外，在進行重建時，建築物高度可以不高於現有建築物的高度為限；

加連威老道南面地區(支區 F)

- (aa) 市建局河內道項目用地劃為「綜合發展區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 250 米，以反映將近建成的發展的高度。鑑於該建築物高達主水平基準上 250 米，屬於該區最高的建築物之一，故此當局不建議制定可申請略為放寬建築物高度限制的條文；
- (bb) 麗景酒店、豪峰軒以及海員俱樂部的最高建築物高度分別為主水平基準上 146 米、140.1 米和 175.5 米，以反映這些建築物的現有高度或核准計劃所訂高度。除上述建築物外，市建局河內道項目周圍的商業用地的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，而北面及南面較遠處的商業用地的最高建築物高度則下降至主水平基準上 110 米。為了將建築物高度逐步降低至海旁的低建發展，喜來登酒店和中間道停車場的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米；

- (cc) 現有的「商業(1)」地帶和擬議「商業(6)」地帶涵蓋金馬倫道和麼地道之間的發展、加連威老道和金馬倫道之間的發展及麼地道和中間道之間的發展(顯示於文件的圖 11A)。為改善狹窄街道沿線的空氣流通，須在緊接公用道路(漆咸道南和彌敦道除外)的地段界線起關設至少闊 1.5 米的非建築用地；

天文台山及毗連地區(支區 G)

- (dd) 天文台山草木茂生，為毗連地區提供別具特色的背景景觀。附近的香港天文台、聖安德烈堂和古物古蹟辦事處文物資源中心等都是歷史建築。環繞該「政府、機構或社區」地帶的發展應與這些歷史建築和諧協調，不論在建築物的規模和大小方面亦然。因此，涵蓋香港天文台和上述歷史建築的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限為主水平基準上 45 米，以反映上述歷史建築普遍的高度；該「政府、機構或社區」地帶周圍的商業用地的最高建築物高度則限為主水平基準上 90 米，以保持開揚的景觀、保存該區的環境和強化彌敦道作為該區入口通道的形象。除了涵蓋前東英大廈的商業用地外，金巴利道以南商業用地的最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，使建築物高度逐步提升至河內道或附近一帶的高層發展。至於涵蓋前東英大廈的商業用地，其最高建築物高度為主水平基準上 156 米，以反映經建築事務監督核准的建築物高度；
- (ee) 現有的「商業(2)」地帶和擬議「商業(6)」地帶涵蓋東英大廈重建項目及金巴利道與加連威老道之間的其他發展(顯示於文件的圖 11A)。為了改善狹窄街道沿線的空氣流通，須在緊接公用道路(漆咸道南和彌敦道除外)的地段界線起關設至少闊 1.5 米的非建築用地；

柯士甸道、佐敦道及佐敦里之間的地區(支區 H)

- (ff) 主要位於寶靈街沿線的「住宅(甲類)」用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，以保存從西營盤和中環看到的飛鵝山和獅子山山脊線；
- (gg) 根據整體的建築物高度輪廓，柯士甸道以北一段彌敦道兩旁的「商業」用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。沿德成街、德興街和覺士道的住宅用地的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，使建築物高度逐步降低至東面草木茂生的地區和體育及康樂會；

紅磡火車站及理大用地(支區 J)

- (hh) 涵蓋理大的「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度建議訂為主水平基準上 45 米，以反映理大校園普遍的建築物高度；
- (ii) 經考慮「紅磡地區研究」的結果，「其他指定用途」註明「鐵路總站、巴士總站、多層停車場、室內運動場、商業設施及鐵路碼頭」地帶內紅磡繞道以南部分的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。訂定這個高度限制亦是為了保存從灣仔可以看到的慈雲山、大老山和象山山脊線。該地帶北面部分(至香港體育館現有平台)的最高建築物高度為主水平基準上 75 米，其中中央部分的最高建築物高度則限為主水平基準上 25 米，俾能眺望海港景色，並改善空氣流通。該「其他指定用途」地帶其餘部分的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 45 米和 55 米，以反映現時香港體育館和紅磡火車站的高度；
- (jj) 根據「紅磡地區研究」的建議，涵蓋國際郵件中心的「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度亦定為主水平基準上 25 米和 75 米；

### 其他改劃用途地帶建議

(kk) 當局亦藉此機會檢討了下列用地的用途地帶區劃：

- (i) 九龍公園徑下面一塊顯示為「道路」用地的土地建議改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以善用土地。基於地理限制和該用地的環境情況，建議該「政府、機構或社區(1)」地帶的土地用途表只包括特定的政府、機構或社區用途。由於該用地位於高架道路之下，故無須訂定建築物高度限制；以及
- (ii) 建議把位於港景峰和香港童軍中心之間的童軍徑由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」用地，以反映現時的情況；

### 展示擬議建築物高度輪廓的電腦合成照片

(ll) 在會議上展示四張電腦合成照片，顯示在實施擬議的建築物高度限制前後，從西營盤、中環、灣仔和天后眺望該區可以看到的建築物高度輪廓；

### 建議對圖則作出的修訂

(mm) 當局建議對圖則及其《註釋》和《說明書》作出修訂，以反映上述擬議修訂，有關修訂的詳情載於文件第 6、7 和 8 段以及附件 I、II 和 III。當局亦藉此機會在圖則的《註釋》和《說明書》中作出若干技術修訂，以反映最新規劃情況。在適當情況下，當局可能對擬議修訂項目再作修訂，以反映委員在會議上提出的意見和討論內容；

### 政府部門的意見

(nn) 九龍西區地政專員認為，擬議建築物高度限制會影響就落實發展計劃而需修訂土地契約所帶來的政府收入，因為應付地價將須反映在設計上具有較低靈活性和建築物方位等因素。規劃署在回應時表示，

當局必須施加擬議的建築物高度限制，以免區內充斥着不相協調的發展。在圖則上施加建築物高度限制，可使規劃管制制度具有穩定性和透明度。在提出涉及圖則的擬議修訂時，已考慮其他相關政府部門(視屬適當情況)的意見；以及

### 公眾諮詢

(oo) 事前不宜進行公眾諮詢。假如時機未成熟便披露擬施加限制的意向，或會導致公眾人士爭相提交建築圖則，這樣便有違施加管制的目的。公眾人士可在城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示擬議修訂時，就有關修訂發表意見。而在展示期內，當局亦會諮詢油尖旺區議會的意見。

6. 陳月媚女士借助一套飛行(fly-through)動畫，簡介該區在擬議修訂下的建築物高度輪廓。

7. 委員繼而花了很長時間討論各項擬議修訂，討論內容和個別委員所表達的意見概述如下：

### 海港城(港威大廈 III 期)和新世界中心綜合發展的重建計劃

7.1 一名委員詢問，文件第 5.5 段所述的海港城(港威大廈 III 期)和新世界中心綜合發展的重建計劃，是否須向城規會申請規劃許可。陳月媚女士答稱無須，因為在有關「商業」地帶內，擬議用途是第一欄用途，而現有圖則沒有就該「商業」用地訂定任何建築物高度／總樓面面積限制。該名委員憶述城規會在二零零八年二月二十二日考慮《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》的擬議修訂時，委員認為海名軒現時的高度(約在主水平基準上 212.4 米至 228.4 米)過高，且與附近的發展完全格格不入。因此，小組委員會決定海名軒用地的最高建築物高度應限為主水平基準上 100 米，同時該用地如進行重建，必須遵從所訂明的建築物高度限制，不得沿用現有高度，以便向公眾傳遞一個明確信息，就是小組委員會對該用地擬施加的建築物高度限制。

7.2 此外，該委員表示，小組委員會於二零零八年一月十四日考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/13》和《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/18》的擬議修訂，該兩份圖則內個別用地的建築圖則已獲批准，而有關的建築物高度已超越擬議的建築物高度限制。儘管如此，小組委員會同意擬議的建築物高度限制，並在圖則的《註釋》中加入條文，容許有關用地進行重建時可沿用現有的建築物高度。此舉既不會影響核准建築圖則所訂明的建築物高度，亦可以向公眾傳遞一個明確信息，表明小組委員會對有關用地擬施加的建築物高度限制。

7.3 因此，對於當局建議按核准建築圖則和契約所訂明的建築物高度，容許海港城(港威大廈 III 期)用地和新世界中心綜合發展用地的最高建築物高度限制分別訂為主水平基準上 386.7 米及 30 米至 265 米，該委員關注是否有理可據。該委員詢問規劃署是否認為該兩塊用地的建築物高度可以接受，並要求當局解釋何以不採用如同黃泥涌和馬頭角分區計劃大綱圖的做法。

7.4 陳月媚女士和高級城市規劃師／城市設計伍德華先生在回應時提出以下要點：

- (a) 二零零二至零三年度完成的「香港城市設計指引研究」把尖沙咀鑑定為「高樓建築樞紐」。只要配合良好的城市設計，在高樓建築樞紐興建高樓大廈可以為香港的空中輪廓線締造突出的效果，所以不一定是恰當的。況且，海港城和新世界中心綜合發展均坐落於主要瞭望點的景觀扇範圍以外，所以無須擔心該兩塊用地會遮擋公眾眺望山脊線的景觀；以及
- (b) 海港城用地狹長，訂定較低的建築物高度限制可能令建築羣密不透風，阻擋風從海旁吹進內陸地區。反之，較高的建築物高度限制可能導致該用地的建築物更高更窄，因而有助通風，所以從空氣流通的角度而言，不一定是不可取的。

[林群聲教授此時離席。]



7.5 主席補充說，海港城重建計劃(港威大廈 III 期)的建築物高度在主水平基準上 386.7 米，該重建計劃被視為已承諾的發展並納入「香港城市設計指引研究」的廣泛公眾諮詢計劃內，披露予公眾人士知悉。由於尖沙咀已發展為主要的商業樞紐，加上上述研究已鑑定該區是「高樓建築樞紐」，根據該項研究進行的公眾諮詢結果顯示，對社會人士來說，在該區興建高樓普遍並非不能接受。

7.6 一名委員詢問，當局在進行「香港城市設計指引研究」的公眾諮詢時，有否把新世界中心綜合發展的建築物高度(主水平基準上 30 米至 265 米)納入諮詢範圍內。主席回答說沒有。主席表示文件的圖 10B 摘錄自「香港城市設計指引研究」的一張電腦合成照片，該照片所顯示的是原先的重建計劃(包括建築物高度在主水平基準上 112 米的酒店發展)。一如規劃專員在上文第 5(h)(i)段所指出，當局在考慮當時的城市設計因素後，與地段擁有人議定了一份建築物高度分區圖。此分區圖訂明該用地的建築物高度在主水平基準上 30 米至 265 米，有助締造高低有致的建築物高度輪廓，確保沿海旁一帶不會出現一堵密不透風的「牆壁」，而海濱長廊邊緣的狹長土地的最高建築物高度限為主水平基準上 30 米。上述分區圖已納入有關的契約內。

[盧劍聰先生此時離席。]

#### 香港天文台至海濱的觀景廊

7.7 一名委員詢問，在擬議修訂下能否提供一道觀景廊，從香港天文台沿九龍公園行政大樓、麗澤中學和廣東道官立小學一直伸延至廣東道西面較遠處的海濱。該委員又詢問，中港城最北部的建築物高度限制是否須要降低，以提供／保留該觀景廊。

7.8 陳月媚女士向委員展示一張從香港天文台朝上述方向望向海濱的照片。她在回應時指出，港景峰和中港城之間會提供一道觀景間隙。同一名委員表示，該道間隙打通的觀景廊應予保留，並詢問麗澤中學和廣東道官立小學以西土地的規劃用途，因為有關用途會影響到能否保留上述觀景廊。

7.9 秘書說，有關土地已劃入西九文化區。二零零八年二月二十日，政府向立法會提交《西九文化區管理局條例草案》，根據該草案，西九項目從規劃至運作階段的實施工作概由西九管理局負責，西九管理局並會就西九項目擬備發展計劃圖。城規會於二零零八年三月十四日同意修訂《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》，其中包括制定擬議發展參數，以控制西九用地的發展，藉以為西九管理局推展西九項目提供指引。根據核准的發展參數，涵蓋西九用地東面部分的地區劃為支區 C，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米。此外，會闢設一條至少闊 20 米的海濱長廊，方便公眾前往及享用海濱。在審核西九文化區發展計劃圖時，委員提出有關保留香港天文台至海濱的觀景廊的意見會適當地加以考慮。

#### 尖沙咀東部的通風廊

7.10 一名委員察悉，尖沙咀東部有一塊延伸自海濱的中央休憩用地，惟由於東海商業中心阻隔，該中央休憩用地未能延伸以接駁橫越加連威老道的「其他指定用途」註明「博物館」地帶的休憩用地。根據空氣流通評估研究的結果，尖沙咀東部已鑑定為空氣滲入內陸地區的主要入口，因此，在東海商業中心用地重建時，把現時阻隔該中央休憩用地的西面部分的建築物高度降低，而容許東面部分興建較高建築物，是值得考慮的。這樣可以提供一道通風廊，引導氣流從海濱流入該「其他指定用途」註明「博物館」地帶的休憩用地，甚或較內陸的香港天文台。雖然這項建議會令東海商業中心用地東面部分聳立較高建築物，但亦可以為該區締造一個分級的建築物高度輪廓，令空中輪廓線更加有變化。

7.11 陳月媚女士說，現時東海商業中心的建築物高度是主水平基準上 51 米，而該區大部分商業用地的地積比率均為 12 倍，即《建築物條例》所容許的最高地積比率。假如在東海商業中心用地約三分之一的範圍內悉數容納現有的地積比率，則該用地東面部分的建築物將會十分高聳。

7.12 同一名委員指出，當局可透過不同方法提供上述通風廊。例如，在重建東海商業中心時，可以中空拱門的形式建造「城市窗口」，讓氣流經由拱道流出和流入。東海商業中心用

地亦可與毗連後巷及／或港晶中心用地合併發展，因為合併土地面積較大，在提供通風廊方面更具靈活性。

7.13 一名委員提及理大擬在科學館道 17 號興建建築物高度為主水平基準上 111.5 米的教學酒店和員工宿舍，有關的規劃申請(編號 A/K1/216)於二零零七年一月十二日經城規會覆核後獲得批准。該委員認為日後進行發展時可考慮採用特別的設計，以便提供通風廊，改善空氣流通。

7.14 主席指出，東海商業中心用地以共有業權方式持有，因此實際上在可預見的未來應不會進行重建。主席建議與其在圖則的《註釋》中加入法定規定，倒不如在圖則的《說明書》中訂明，如果可以改善從海濱經由尖沙咀東部的中央休憩用地通往內陸地區的通風廊，則可考慮放寬涵蓋東海商業中心的「商業」用地的最高建築物高度限制。委員對此表示贊同。

8. 委員沒有就擬議修訂作進一步詢問。

9. 經商議後，小組委員會決定同意下列事項：

- (a) 若行政長官會同行政會議決定根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把核准圖則發還城規會修訂，則文件附件 I 所載的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/22A》(在展示時重新編號為 S/K1/23)及附件 II 所載圖則的《註釋》，適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 若行政長官會同行政會議決定根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把核准圖則發還城規會修訂，則在作出上文第 7.14 段對涵蓋東海商業中心的「商業」用地的修訂後，應採納文件附件 III 所載的《說明書》修訂本，以顯示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，以及該《說明書》修訂本將以城規會的名義與圖則一同展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍顧建康先生、高級城市規劃師／城市設計伍

德華先生及空氣流通評估顧問吳恩融教授出席會議。他們均於此時離席。]