

機密文件

(於二零零八年十一月七日解密)

都會規劃小組委員會二零零八年十月二十四日舉行的

第 383 次會議記錄

[規劃署港島區規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島張綺薇女士，以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 20

有關《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H9/14》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 29/08 號)

[閉門會議]

簡介和提問部分

1. 秘書報告說，杜本文博士就這個項目有土地利益，因為他在受擬議修訂項目規限的筲箕灣擁有物業。小組委員會備悉杜博士已離席。
2. 高級城市規劃師／港島張綺薇女士借助投影片，向委員簡介文件，並提出以下要點：

背景

- (a) 現有《筲箕灣分區計劃大綱圖編號 S/H9/14》沒有施加建築物高度管制，新發展項目的設計通常會盡用向海的一面，高度會非常高聳；
- (b) 雖然筲箕灣區(該區)並無受到重大重建的壓力，但最近提交當局的數份整體建築圖則，均擬在該區興建非常高聳的建築物，包括在教堂街興建一幢 60 層(主水平基準上 204.75 米)的商業／住宅發展；
- (c) 根據過往經驗，不能單靠用行政措施或土地契約條款管制建築物高度，以達到理想的城市形式。在分

區計劃大綱圖訂明建築物高度限制，是較有效規限已建築環境高度輪廓的做法。此機制亦可確保所有持份者有機會在製訂法定圖則過程中發表他們就建築物高度限制的意見；

該區的環境及現有的建築物輪廓

- (d) 該區可分為四個支區，分別為海旁區、東部地區、內陸已建設區及山麓區。各支區的界線載於文件的圖 5 A；
- (e) 海旁區——主要由二零零零年初興建的 39 至 41 層高層公共房屋發展項目佔用。海旁為一個私人住宅發展項目(逸濤灣)，包括四幢 46 至 52 層高的大廈；而旁邊為毗鄰西灣河區的另一個高層住宅發展項目嘉亨灣；
- (f) 東部地區
 - (i) 主要由香港海防博物館和鯉魚門公園及度假村的低層構築物佔用，這些構築物均位於具歷史價值的鯉魚門軍營用地。這個歷史遺址位於已綠化的小圓丘和守衛着海港東面入口(鯉魚門)的岬角。用地上共有 15 幢具歷史價值的經評定等級建築物，所有建築物現時均作康樂及文化用途；以及
 - (ii) 阿公岩位於具歷史價值的鯉魚門軍營用地以西，該處是一個古老漁村和一些荒廢石礦場，主要已發展為工業／商業區。部分住宅發展大致在筲箕灣東大街一帶，包括明華大廈；
- (g) 內陸已建設區——這個範圍是在筲箕灣道和西灣河街一帶，發展稠密，以低層作零售／商業用途的住宅大廈為主。建築物大多低於 10 層，並建於一九五零年代。有數幢較新和較高的發展零星散布其間；
- (h) 山麓區——這個範圍的南面和西南面有主要為 15 至 41 層的高層公共房屋發展。這些大型和龐大的發展項目坐落在不同高度的平台上，與內陸已建設區的大廈形成顯著的對比；

- (i) 一般而言，較高的建築物位於北部填海區和南部山麓區；而較低的建築物則位於內陸區中央地帶沿途；
- (j) 以樓齡而言，「住宅(甲類)」用地約 27%的建築物介乎 31 至 40 年，約 37%超逾 40 年。較舊的建築物大都位於內陸已建設區。山麓區的公共屋邨整體上樓齡少於 20 年，而填海區的建築物僅於過去 10 年間興建；

該區的風環境

- (k) 當局已就該區進行空氣流通專家評估。主要的結果如下：

- (i) 春夏季月份的盛行風為東風和南風，而秋冬季月份的盛行風則為東北風；以及

- (ii) 該區的主要氣道／風道載於文件的圖 10B；

- (l) 空氣流通評估建議的措施如下：

- (i) 海旁沿岸的現有休憩用地和低層政府、社區或機構用途須予以保留；

- (ii) 在耀東邨重建後應進行更詳盡的空氣流通評估；

- (iii) 應在橫越明華大廈與金華街並行的位置設置風道，而建築物應從其南面的界線後移，使沿柴灣道和筲箕灣道的氣道更具效益；

- (iv) 就位於教堂街、工廠街和筲箕灣道之間的範圍，當局鼓勵提供具滲透度的平台，並須考慮大廈的布局和數目，以免造成屏風效應；以及

- (v) 建議在西灣河街兩邊的用地的建築物高度差距為 15 至 25 米，以便南風的下洗效果可吹進狹窄的街道。這情況適用於街道南北邊分別為主水平基準上 90/100 米和 120/125 米的建築物高度；

城市設計原則

- (m) 當局在該區訂定建築物高度限制時，所參照的城市設計原則如下：
- (i) 通過在該區各部分指定不同的高度級別，達至梯級狀高度輪廓。現有低層的海旁發展會保持在現時的建築物高度水平；
 - (ii) 由山巒背景延伸至具歷史價值的岬角的綠化廊和觀景廊應予以保存，而這條走廊沿途的視野應盡量開揚。擬議高度輪廓應避免進一步遮擋從易受影響視點眺望山巒，也應與天然的地形輪廓協調，並適當地依從自然地勢。根據二零零三年完成的《香港城市設計指引》研究，從主要和受歡迎的觀景點眺望柏架山，應在其山脊線下設置一個 20% 山景不受建築物遮擋地帶。這包括從油塘魔鬼山衛奕信徑的瞭望台和鯉魚門公園及度假村第 10 座眺望的景觀；
 - (iii) 愛賢街和愛德街及填海區的休憩用地均為重要的觀景廊，並可作風廊，有助把盛行的東北風和南風導向內陸區；
 - (iv) 擬議高度輪廓應顧及鯉魚門軍營歷史用地的低層文物環境，以及阿公岩區位於鯉魚門即香港及維多利亞港的東面門廊的當眼位置。對文物建築的景觀會造成突兀、壓到性和喧賓奪主的效果而又不相協調的建築物高度，應予避免。此外，應盡量避免有建築物遮擋從這塊歷史用地眺望山景、海港或天際的景觀，並應設立視覺緩衝區／過渡地帶，作為內陸已建設區和這塊歷史用地的交接面；
 - (v) 該區多個部分的「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地大都已發展。除非有已批准的發展建議，否則現有的政府、機構或社區用途和較低的建築物高度會大致保存，作為市區環境的空間和視覺調劑。此外「休憩用地」和「綠色地帶」用地整體上應予以保留，以便保存現有的綠色地帶和休憩用地，作為歇息空間；以及

- (vi) 爲了在設計上提供彈性，城市規劃委員會（下稱「城規會」）可透過規劃許可審批制度，按個別申請優越之處，考慮略爲放寬建築物高度及地積比率／總樓面面積限制；

「住宅(甲類)」用地的擬議建築物高度限制

(n) 海旁區——擬議高度級別爲：

- (i) 愛秩序灣填海區愛賢街以東的住宅用地(涵蓋愛蝶灣)，最高建築物高度爲主水平基準上 100 米(即約 95 米)；
- (ii) 愛秩序灣填海區愛賢街以西的住宅用地(涵蓋東濤苑、東旭苑及愛東邨)，最高建築物高度爲主水平基準上 120 米(即約 115 米)；以及
- (iii) 涵蓋逸濤灣的海旁用地的最高建築物高度爲主水平基準上 140 米(即約 135 米)。在考慮城市設計原則須維持海旁建築物低矮及平衡用地享有的發展體積(即地積比率爲 10 倍)後，建議這塊用地日後任何重建項目的最高建築物高度爲主水平基準上 140 米，任何興建至現有建築物高度(即主水平基準上 154 米至 165 米)的要求也不會獲准；

(o) 東部地區——擬議高度級別爲：

- (i) 介乎北面的阿公岩村道、東面的阿公岩道、南面的金華道及西面的愛秩序街之間的範圍，最高建築物高度爲主水平基準上 100 米(即約 95 米)；
- (ii) 金華街以南的範圍，最高建築物高度爲主水平基準上 120 米(即約 115 米)，以便令高度輪廓既有變化又錯落有致，而又能維持梯級狀高度輪廓；以及
- (iii) 涵蓋阿公岩道 2 至 4 號和柴灣道 27 至 69 號的範圍，最高建築物高度爲兩級，主水平基準上 120 米和 135 米(即約 77 米至 83 米)。在這塊狹長土地內的用地位處柴灣道沿

途的用地，水平介乎主水平基準上約 37 米至 58 米；

(p) 內陸已建設區——擬議高度級別為：

- (i) 沿筲箕灣道兩旁的範圍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米(即約 115 米)；以及
- (ii) 西灣河街以南的範圍，最高建築物高度為主水平基準上 135 米(即約 130 米)；

(q) 山麓區——擬議高度級別為：

- (i) 耀東邨地盤 2(在主水平基準上 80 米至 129 米的公屋大廈)和東盛苑(一幢在主水平基準上 146 米的單幢大廈)佔用主水平基準上約 25 米至 62 米的低層平台；以及興東邨和東霖苑佔用、在耀東邨西北面的另一個在主水平基準上 22 米至 36 米的平台，最高建築物高度為主水平基準上 145 米(即約 83 米至 120 米)，以大致反映現有高度(即主水平基準上 131 米至 144 米)；
- (ii) 位於主水平基準上約 42 米至 50 米平台上的東熹苑佔用的範圍，最高建築物高度為主水平基準上 160 米(即約 110 米至 118 米)，以大致反映現有高度(即主水平基準上 150 米至 158 米)；以及
- (iii) 位於最高的平台(約為主水平基準上 73 米至 80 米)上的耀東邨地盤 1 和東駿苑，最高建築物高度為主水平基準上 190 米(即約 110 米至 117 米)，以大致反映現有高度(即主水平基準上 126 米至 188 米)；

「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制

- (r) 「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制會以樓層數目計算，以便容許各政府、機構或社區設施更具彈性，配合特別的要求。大多數的限制是反映各個政府、機構或社區發展項目的現有建築物高度；

- (s) 大部分現有／已計劃學校用地的最高高度限制為八層，以便統一現有學校發展的建築物高度，並顧及標準學校發展的一般規定；

「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制
(不包括「其他指定用途」註明「商貿」用地)

- (t) 擬議建築物高度限制如下：

- (i) 涵蓋香港海防博物館和鯉魚門公園及度假村的「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」用地，最高為三層，以反映主要的現有建築物高度；
- (ii) 海旁的「其他指定用途」註明「造船／修船廠和相關設施」和「其他指定用途」註明「污水處理廠」用地，最高為兩層，以反映現有建築物高度；
- (iii) 靠近岸邊的「其他指定用途」註明「倉庫」用地，最高建築物高度為主水平基準上 45 米，以反映契約條件和已建的情況；
- (iv) 涵蓋西灣河市政大廈上蓋欣景花園的「其他指定用途」註明「住宅連商業及社區設施」用地的最高建築高度為主水平基準上 120 米。這座建築物近似「住宅(甲類)」式發展，符合為毗鄰位處筲箕灣道以北的「住宅(甲類)」用地建議的高度級別；以及
- (v) 東區走廊下的「其他指定用途」註明「電車廠」和「其他指定用途」註明「氣冷式製冷機設備」用地的最高建築物高度不得超逾東區走廊的底面水平；

檢討阿公岩的「其他指定用途」註明「商貿」用地

- (u) 所有「其他指定用途」註明「商貿」用地均位於阿公岩，現時最高建築物高度限為主水平基準上 63 米，而最高非住用地積比率為 15 倍；

- (v) 就檢討這些用地而釐訂合適最高建築物高度的過程中，已仔細考慮保持該區的整體梯級狀高度輪廓及和諧的市景，以及阿公岩範圍的特別位置和歷史背景。就有關用地北面的海旁低層構築物（包括船廠、魚類批發市場及「其他指定用途」註明「商貿」用地），建議的高度水平為現有建築物的高度。就有關用地西面的「住宅（甲類）」用地及西南面的明華大廈用地，建議的高度級別為主水平基準上 100 米及 120 米。基於這些情況，現將「其他指定用途」註明「商貿」用地的最高建築物高度已訂為中間水平，以容許建築物高度漸進地過渡；
- (w) 就有關「其他指定用途」註明「商貿」用地的最高建築物高度，應保留從具歷史價值的鯉魚門軍營用地望向海港的景觀。該軍營用地位於一個約主水平基準上 97 米平台上，並緊貼在「其他指定用途」註明「商貿」用地的背後。「其他指定用途」註明「商貿」用地的日後重建應不可超過這個水平；
- (x) 基於上述情況，現建議把現有建築物高度限制由主水平基準上 63 米放寬至 80 米；以及把最高非住用地積比率限制由 15 倍修訂為 12 倍；

檢討明華大廈用地

- (y) 這塊用地現時劃為「住宅(甲類)」地帶，受最高地積比率 8 倍、9 倍或 10 倍的限制(視乎根據《建築物(規劃)規例》的用地分類)或最高非住用地積比率為 15 倍。「住宅(甲類)」地帶現時並無建築物高度限制；
- (z) 基於用地的地形呈長形，並位於顯眼位置，建議把這塊用地的建築物高度輪廓訂為兩級，以增加視覺上趣味和市景上的變化。考慮到用地的環境、周圍發展的建議高度、附近的具歷史價值用地及綠化的山巒背景，現建議就用地的建築物高度限制為北部主水平基準上 100 米和南部主水平基準上 120 米；
- (aa) 有關用地的發展密度，相關政府部門已詳細評估多個發展方案。經考慮後，地積比率 6 倍(按用地淨面積計算，斜坡和通道不包括在內)和兩級建築物高度限制是重建的最佳規模，因為這樣能提升土地的

使用率，亦不需要對確保市境在視覺上一致的公眾期望作出很大妥協。為提供設計和發展上的靈活性，已在註釋內加入略為放寬地積比率和高度限制的條文；

- (bb) 根據空氣流通評估建議，建議在分區計劃大綱圖的《說明書》指明，須在用地中部劃設一塊最少闊 10 米的非建築用地，並與金華街並行。關於空氣流通評估建議的南面界線建築物後移安排，當局認為在分區計劃大綱圖上說明非建築用地的規格更為恰當；

[陳家樂先生於此時離席。]

- (cc) 在考慮上述因素後，現建議把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便通過向城規會提交總綱發展藍圖以供批核，對用地日後的重建項目有更妥善的規劃管制。規劃申請須連同各項技術評估提交，以符合相關政府部門的要求；

其他主要改劃用途地帶建議

- (dd) 把所有公共屋邨用地(包括愛東邨、耀東邨地盤 1 和 2 及興東邨)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，受按用地淨面積計算的地積比率 6 倍或現有地積比率限制，兩者中以較大者為準。須注意耀東邨地盤 2 的現有地積比率只有 2.7 倍。把用地的重建項目訂為地積比率 6 倍會大幅增加發展密度和建築物高度。根據既定行政程序，用地日後的重建受規劃大綱規管，而房屋署須在有需要時進行相關評估，包括交通影響評估、視覺影響評估和空氣流通評估。因此，6 倍的地積比率只可視為該塊用地可准許的最高發展密度；

- (ee) 修正不同公共房屋用地的界線，包括；

- (i) 把愛東邨以西的兩塊獨立學校用地由「住宅(甲類)」地帶改劃「政府、機構或社區」地帶，以反映其實際用途；
- (ii) 把耀東邨地盤 2 西北面和界線外的一幅植物茂生山坡由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護其免作發展；以及

- (iii) 把興東邨北部的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以配合所涉公共房屋發展的界線；
- (ff) 把筲箕灣東大街的一塊私人用地由「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映私人擁有權和現有住宅用途，因為所保留的休憩用地並無發展計劃；
- (gg) 把愛信道的兩塊狹長土地分別由「休憩用地」改劃為「道路」用地；以及由「道路」改劃為「休憩用地」，以反映愛秩序灣公園的界線；

政府部門的意見

- (hh) 訂定的擬議建築物高度限制已考慮相關政府部門／政策局的意見。大部分部門／政策局對建議均沒有負面意見／沒有反對；

公眾諮詢

- (ii) 由於修訂建議涉及施加建築物高度限制，當局認為不宜在事前進行公眾諮詢。倘過早披露關於發展管制的資料，或會導致有人爭相在管制收納在分區計劃大綱圖前，提交整體建築圖則，因而違反了收納發展管制的整體目的；以及
- (jj) 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局會就有關修訂諮詢東區區議會和共建維港委員會。

3. 張婉薇女士借助交互式驅動動畫，根據擬議修訂項目展示該區的建築物高度輪廓。

4. 委員繼而就擬議修訂項目進行討論，討論內容和委員提出的意見概述如下。

明華大廈

5. 一名委員備悉明華大廈以西的鯉魚門公園及度假村的現時水平只介乎主水平基準上 78.1 米至 97.4 米，表示明華大廈用地建議的建築物高度限制為主水平基準上 100 米和 120 米，

可能會阻擋鯉魚門公園及度假村的遊客現時享有的開揚景觀(文件的圖 14D 的電腦合成照片所顯示)。這名委員詢問可否降低建築物高度限制。

6. 港島區規劃專員區潔英女士表示，相關政府部門之間已就明華大廈用地的地積比率和建築物高度的適當水平進行詳細討論。經考慮過用地的環境、周圍發展的建議高度限制、市境在視覺上一致的公眾期望、以及在用地上進行公共房屋發展對整體社會的貢獻後，認為這塊用地的最佳發展規模為最高地積比率 6 倍和主水平基準上 100 米和 120 米的兩級建築物高度限制。由於用地位於風道一帶，採用相同地積比率而降低建築物高度限制會令發展的上蓋面積增加，因而可能影響附近地區的空氣流通。文件的圖 14D 所示的電腦合成照片只是根據建議的最高地積比率和建築物高度限制的假設計劃。由於建議把用地改劃為「綜合發展區」地帶，城規會可通過向其提交的總綱發展藍圖來管制日後的重建項目，使城規會有機會審視計劃的詳盡設計和布局。主席補充說，這塊用地原本劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率為 8 倍、9 倍或 10 倍，視乎土地分類而定。進一步降低建築物高度限制會影響用地的准許地積比率，繼而影響香港房屋協會(下稱「房協」)可提供的相宜房屋數量。

7. 另一名委員表示，現時明華大廈的低層發展與附近環境互相協調。這名委員詢問政府可否與房協安排換地，並保留明華大廈用地作低密度及低至中層住宅發展。主席回答說，根據現行政府政策，建議換地是不可能的。在檢討分區計劃大綱圖時加入建築物高度限制並不排除換地的安排，有關檢討亦不會因此而暫緩進行。

耀東邨

8. 一名委員備悉耀東邨地盤 1 和 2 的面積不小，認為建議最高地積比率 6 倍過高。這名委員建議把屋邨的部分休憩用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」，以降低重建後的發展密度，並為該區提供更多公共休憩用地。區潔英女士澄清，兩塊耀東邨用地所屬的相關「住宅(甲類)」地帶的界線主要是根據香港房屋委員會的撥地界線而定。已建議把耀東邨地盤 2 內廟宇附近的植物茂生山坡由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護其不作發展。

9. 關於建議把耀東邨的最高地積比率訂為 6 倍，區潔英女士解釋，地積比率 6 倍只是作規劃評估的基礎。按照既定的行政程序，公共屋邨用地日後的重建須受規劃大綱規管，房屋署

須在適當時進行相關評估，包括交通影響評估、視覺影響評估和空氣流通評估，以證明增加的發展密度在交通、視覺和空氣流通而言，均可接受。秘書建議在分區計劃大綱圖經修訂《說明書》納入一個段落，指明最高地積比率 6 倍只應用作參考，而不應被視為有關用地可接受或最佳的地積比率，因為可接受或最佳的地積比率水平，是必須透過進行相關評估才可確定。委員表示同意。秘書在回應主席的問題時確認，在文件內附件 III 修訂說明書第 9.2.5 段指明在該區內所有公共屋邨的斜坡範圍不會用作計算地積比率。

10. 關於提供公共休憩用地，區潔英女士表示，雖然現時的供應尚欠 6 公頃，但規劃供應較所需多出 1.85 公頃。

內陸已建設區的「住宅(甲類)」用地

11. 一名委員表示，擬議梯級狀高度輪廓已改變筲箕灣區的現有特色，即較高建築物在海旁和山邊，而較低的建築物在筲箕灣道和西灣河街的內陸已建設區，形成「人造山谷」。這名委員建議在內陸已建設區施加較低的建築物高度限制，以便保存這個「人造山谷」的特色。區潔英女士解釋，該區的擬議梯級狀高度輪廓符合其西面鄰近鯽魚涌區的建築物高度輪廓。內陸已建設區的「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制雖訂為主水平基準上 120 米和 135 米，但有關用地面積太小，並非很多用地可以達至最高建築物高度水平。在細小的用地上達至最高建築物高度，有關住宅發展會變成一幢狹窄大廈，單位面積細小得不合理，這類發展並沒有很大的市場。區女士表示，在這個情況下，根據內陸已建設區現行主水平基準上 120 米和 135 米的擬議建築物高度限制，在全面重建後建築物高度輪廓仍會有所變化。

12. 秘書補充說，在內陸已建設區內，沒有太多「住宅(甲類)」用地可達至最高建築物高度水平，除非較小的用地合併作單一發展。秘書備悉委員關注在細小用地發展狹窄「鉛筆型」建築物，建議委員考慮採納九龍區部分分區計劃大綱圖現行的兩級建築物高度限制制度(即少於 400 平方米的用地的建築物高度限制較低，而 400 平方米或以上的用地建築物高度限制較高)。

13. 一名委員表示，在內陸已建設區採用兩級建築物高度限制制度的成效，視乎把用地合併的市場力量而定。然而，這名委員同意引入兩級限制制度，以向公眾顯示城規會鼓勵合併用地，以避免「鉛筆型」發展的明確信息。其他委員表示同意，並繼續討論兩級限制制度的界線。

14. 經討論後，委員同意在該區部分「住宅(甲類)」用地採納以下兩級建築物高度限制：

- (a) 筲箕灣道和筲箕灣東大街沿路的「住宅(甲類)」用地(大致上介乎北面的興民街、南安街和金華街；東面的宏華街；南面的筲箕灣道和西灣河街及西面的太祥街之間的範圍)，原訂的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，經修訂後，面積少於 400 平方米的任何用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米，而 400 平方米或以上的任何用地，最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米；以及
- (b) 原訂建築物高度限制為主水平基準上 135 米的「住宅(甲類)」用地(大致上介乎北面的西灣河街和筲箕灣道；東面的愛民街；南面的耀興道、新成街和惠亨街和西面的太祥街之間)，經修訂後，面積少於 400 平方米的任何用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 115 米，而 400 平方米或以上的任何用地，最高建築物高度限制為主水平基準上 135 米。

其他方面

海濱長廊

15. 一名委員詢問是否有計劃在該區發展海濱長廊。區潔英女士回答說，該區現時沿海旁有公共休憩用地(即愛秩序灣海濱花園)，該用地由西面的嘉亨灣延伸至東面的污水處理廠。

運輸署對經修訂《說明書》的意見

16. 林漢先生建議進一步修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以清楚顯示該區的公共屋邨的最高地積比率 6 倍只是作為進行交通影響評估的參考。委員同意，並備悉有關建議已涵蓋在上文第 9 段。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會同意議決：

- (a) 在符合上文第 14 段對分區計劃大綱圖及其《註釋》作出相關修訂的情況下，《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H19/14A》及其《註釋》的修訂項目(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 在符合上文第 9 及 14 段對《說明書》作出相關修訂的情況下，採納文件附件 III 經修訂的《說明書》，以說明城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱圖將以城規會的名義公布。

[主席多謝港島區規劃專區潔英女士和高級城市規劃師／港島張綺薇女士，以及空氣流通評估顧問袁康妮博出席會議。他們均於此時離席。]