

(於二零零九年十月九日解密)

都會規劃小組委員會

二零零九年九月十八日第 404 次會議

[港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島陳婉薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 15

[閉門會議]

《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》的擬議修訂項目
(都會規劃小組委員會第 28/09 號)

1. 秘書表示，現時考慮的一些擬議修訂項目與太古股份有限公司或其附屬公司擁有的住宅／商業發展有關。陳旭明先生就此議項申報利益，因為他近期與太古股份有限公司有業務往來。小組委員會備悉陳先生已經離席。
2. 高級城市規劃師／港島陳婉薇女士說，文件第 5.1.5 段首句關於核准太古城中心一座現有辦公室樓宇擬議 19 層增建部分(建議的建築物高度為主水平基準上 191 米)建築圖則的日期應為二零零七年七月。另一份建築物高度較低(主水平基準上 186.45 米)的建築圖則，則於二零零零年二月獲建築事務監督核准。
3. 陳婉薇女士繼而借助投影片，按文件詳載的內容簡介《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》的擬議修訂項目，並提出下列要點：

背景

- (a) 在二零零三年八月二十二日之前，鰂魚涌分區計劃大綱圖上所有的「商業」用地並沒有地積比率限制。二零零三年年初，當局接獲一份關於樓高 69 層辦公室發展的建築圖則(現已發展作港島東中心)，所涉用地橫跨一塊「商業」用地和一塊現有的

休憩用地，所佔範圍全部(包括休憩用地)用作計算地積比率和上蓋面積，但擬議辦公室發展的覆蓋範圍只限於屬「商業」地帶的部分，而該地帶不設地積比率限制。因此，擬議的辦公室發展不能視作違反分區計劃大綱圖的規定，而建築圖則獲得核准，以致出現建築物高度高達主水平基準上 301 米的過高發展，與四周發展格格不入；

- (b) 為免地積比率由非發展區轉移至發展區，權宜之計是在二零零三年八月二十二日起，在分區計劃大綱圖上訂明，所有「商業」用地的最高非住用地積比率為 15 倍，或現有建築物的非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。15 倍的最高非住用地積比率，基本上是《建築物條例》就非住用建築物所訂的最高准許地積比率；
- (c) 太古城的總發展計劃圖在二零零三年訂定地積比率限制時尚未定稿，待二零零八年五月才定案，是為太古城訂定最合適的建築物高度限制的依據。《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》於二零零八年七月二十五日刊憲，當中已收納上述建築物高度限制和其他修訂項目。二零零九年五月十五日，城規會考慮關於該分區計劃大綱圖的反對時，留意到有需要檢討「商業」用地的地積比率限制，以配合所訂的建築物高度限制；
- (d) 規劃署已就在現行分區計劃大綱圖上已訂定地積比率和建築物高度限制的「商業」用地(包括其支區)進行檢討。檢討共涉及 17 塊用地，按其位置和特色可分為下列四個地帶羣；

北角／鰂魚涌商業地帶羣

- (e) 北角／鰂魚涌商業地帶羣內有一塊「商業(1)」和兩塊「商業(2)」用地，是渣華道長形商業帶的一部分，該商業帶是北角逐步形成的辦公室樞紐。當局建議保留這些用地 15 倍的最高地積比率。鑑於該區的長遠規劃意向是用作辦公室用途，當中包括

現由工業大廈(即東港中心)佔用而契約訂明地積比率約為 9.5 倍的「商業(1)」用地。兩塊「商業(2)」用地中，一塊現由香港中華煤氣有限公司佔用，另一塊為前香港煙草有限公司的用地則正在進行辦公室發展。前者只限用作氣體貯存和配送站用途，契約並沒有訂定總樓面面積限制；而後者新訂立的契約則容許地積比率為 15 倍的商業／辦公室發展；

太古坊羣

- (f) 太古坊羣內有六塊「商業」用地、一塊「商業(3)」用地和一塊「商業(4)」用地，現由七個辦公室發展、五個工業發展和六個住宅發展佔用。糖廠街、濱海街和華蘭路沿路五個住宅發展(即海灣新樓、海傍大廈、中興大廈、金海樓和金山樓)，樓齡已超過 30 年，四周主要是商業／辦公室發展。另一個位於船塢里的住宅發展(即匯豪峰)則於二零零四年落成，並涉及先前獲批准的規劃申請。把現有的工業和住宅發展用地劃為「商業」地帶，是為反映長遠鼓勵重建作辦公室用途的意向。重建完成後，這些發展便會成為太古坊發展完備的次要辦公室樞紐的一部分。由於太古坊是次要的辦公室樞紐，而契約屬實際上不設限制或准許作地積比率為 15 倍的商業／辦公室發展的非工業用途，因此建議把這個羣內全部「商業」用地的最高地積比率維持在 15 倍；

太古城羣

- (g) 根據核准的總發展計劃圖，整個太古城發展訂有最高整體總樓面面積限制(相等於地積比率 5.88 倍)，個別用地則另訂有總樓面面積限制。為了反映太古城擬作中密度發展的原訂規劃意向，建議把太古城羣三塊「商業」用地改劃為「商業(5)」至「商業(7)」地帶，並按核准的總發展計劃圖在分區計劃大綱圖訂明總樓面面積限制。由於太古城中心三座和四座兩塊用地均用作辦公室大樓，建議分

別改劃為非住用總樓面面積限制為 41 594 平方米(相等於地積比率 13.27 倍)的「商業(5)」地帶和限制為 51 694 平方米(相等於地積比率 13.29 倍)的「商業(6)」地帶。太古城中心(購物商場)、太古城中心一座(辦公室大樓)和太古城中心二座(現正興建酒店發展)均坐落在分區計劃大綱圖上同一塊「商業」用地上，建議改劃為「商業(7)」地帶，整體非住用總樓面面積限制為 123 129 平方米(相等於地積比率 9.07 倍)；

- (h) 太古城羣餘下的「商業」用地為建於四層商場和兩層地庫停車場之上的海天花園。為了反映現有發展主要的住宅性質，建議把這塊用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，建築物最低四層准許用作商業用途；

康怡羣

- (i) 康怡羣內有兩塊「商業」用地，涵蓋康怡廣場(北)和康怡廣場(南)。為了反映康怡擬作中密度發展的原訂規劃意向，建議按樓宇建成的情況把這兩塊用地改劃為「商業(8)」地帶，最大非住用總樓面面積限制為 99 380 平方米(相等於地積比率 5.98 倍)；

擬議的修訂項目

- (j) 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，包括把太古城和康怡羣多塊「商業」用地改劃為「商業(5)」至「商業(8)」和「住宅(甲類)1」地帶。當局也建議按文件第 6.7 段和 6.8 段所詳述，藉此機會適當調整沿康安街和康山道的地帶界線，以配合康怡廣場(南)和現有行人道的地段界線；
- (k) 建議修訂「商業」地帶「註釋」的「備註」，為擬議的「商業(5)」至「商業(8)」支區訂定總樓面面積限制，以及略為放寬總樓面面積限制的條款；
- (l) 建議修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，以便容

許在擬設「住宅(甲類)1」支區內的建築物最低四層進行商業用途；

- (m) 當局藉此機會按文件附件 III 所詳述修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議的修訂項目，同時反映分區計劃大綱圖最新的規劃情況；

諮詢

- (n) 當局曾諮詢的政府部門大部分均對擬議修訂項目沒有意見或反對。擬議的總樓面面積限制已適當地顧及地政總署港島東區地政專員的意見；以及
- (o) 擬議修訂項目包括檢討「商業」用地的地積比率限制，因此不宜事先進行公眾諮詢。分區計劃大綱圖的擬議修訂項目會根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條公布，以供公眾查閱。在分區計劃大綱草圖展示期間，當局會徵詢東區區議會對修訂項目的意見。

4. 對於委員問及東港中心契約准許的發展密度和檢討建議的發展密度，港島規劃專員區潔英女士回應說，東港中心用地的契約屬只限用作倉庫用途的工業契約，地積比率為約 9.5 倍。日後重建時，東港中心用地可重建作商業／辦公室用途，最高地積比率按有關檢討所建議訂為 15 倍，而最高建築物高度則按現行分區計劃大綱圖訂為主水平基準上 100 米。秘書詢問，在建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米的情況下能否達到 15 倍的最高許可地積比率。區潔英女士回答可以，並補充說分區計劃大綱圖已提供彈性，讓申請人透過第 16 條規劃申請制度，申請略為放寬建築物高度限制。

5. 委員備悉，東港中心用地契約所訂的地積比率約為 9.5 倍，但當局建議保留分區計劃大綱圖目前最高 15 倍的地積比率限制。另一方面，太古城羣多塊「商業」用地目前在分區計劃大綱圖上的最高地積比率限制均訂為 15 倍，但卻建議改劃地帶，並按契約的核准總發展計劃圖訂明總樓面面積限制，相等於地積比率 9.07 倍至 13.29 倍。委員詢問上述差異的理由。

6. 區潔英女士說，隨着渣華道長形帶沿路的商業／辦公室發展逐一落成，長形帶已逐漸由先前的工業區轉型為辦公室樞紐。這個長形商業帶如文件圖 3b 所示，由北角區開始擴展，而東港中心用地是當中的一部分。用地因此在分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶，以鼓勵在長遠而言把現有的工業大廈重建作商業／辦公室用途。有鑑於上述規劃意向，保留分區計劃大綱圖目前所訂的 15 倍最高地積比率也屬恰當。

7. 至於太古城羣的多塊「商業」用地方面，區潔英女士說太古城發展原來的規劃意向是用作中密度發展。正如在會議較早前所說，當局於二零零三年為免出現地積比率轉移的情況，遂採取權宜之計，把分區計劃大綱圖上所有「商業」用地的最高地積比率限制訂為 15 倍，而太古城的「商業」用地也訂定相同的地積比率限制，因為其總發展計劃圖當時尚未定案。總發展計劃圖其後於二零零八年核准，是訂定太古城建築物高度限制的依據。一名委員詢問，按分區計劃大綱圖目前所訂的建築物高度限制，太古城有關「商業」用地是否可達 15 倍的最高許可地積比率。區潔英女士回覆說不可以，並表示正如文件第 5.1.4 段列表所示，根據總發展計劃圖，有關商業用地的地積比率限為 9.07 倍至 13.29 倍。城規會於二零零九年五月十五日考慮分區計劃大綱圖的反對時，留意到有需要檢討「商業」用地的地積比率，以配合有關建築物高度限制。

8. 委員想起在二零零八年為太古城訂定建築物高度限制時，基本上是依循內陸至海旁用地的梯級狀高度輪廓。太古城中心目前的高度保留為主水平基準上 45 米，為附近發展提供開揚視野和視覺調劑；而分別涵蓋太古城中心一座和二座的同一塊「商業」用地東部和西部的建築物高度限制，則建議為主水平基準上 135 米。

9. 區潔英女士說，太古城中心二座的酒店發展最近落成後，核准總發展計劃圖的准許總樓面面積已差不多盡用。二零零七年七月，建築事務監督在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制之前，核准了太古城中心一座現有辦公室大樓(目前建築物高度為主水平基準上 106 米和一層地庫上建 28 層)增建 19 層建議的建築圖則，擬議的建築物高度為主水平基準上 191 米。根據分區計劃大綱圖，這塊用地目前的最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，符合總發展計劃圖准許的發展密度，同時

讓日後重建後的建築物有合理的樓底高度，較現有約 3.4 米的樓底高度更為符合現今標準。根據核准的建築圖則，太古城中心一座辦公室發展連擬議增建部分的建築高度為主水平基準上 191 米，地積比率約為 12 倍。如果太古城中心一座重建後的地積比率為較高的 15 倍，則會引致更為過高的發展。

10. 區潔英女士表示，由於太古城契約目前可用的總樓面面積已差不多盡用，太古城中心一座擬議的辦公室增建部分須修訂契約以修訂總發展計劃圖。有關發展商亦已向地政總署申請修訂契約。地政總署助理署長／九龍林惠霞女士在回應主席提問時表示，她目前沒有該宗修訂契約申請的進度資料或詳情。一般而言，任何發展／重建的擬議發展密度如超過契約准許的發展密度，則須修訂契約。

11. 委員普遍認為，基於太古城區作中密度發展的規劃意向，不宜把太古城羣有關「商業」用地的最高地積比率保留為 15 倍。由於總發展計劃圖已獲核准，太古城有關「商業」用地宜改劃為「商業(5)」至「商業(7)」地帶，並按照契約的核准總發展計劃圖訂明總樓面面積限制。

12. 委員備悉，東港中心用地位處海旁，前方並沒有其他發展，而契約所訂的地積比率僅約 9.5 倍，分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。由於用地位處海旁，有關建築物應較矮和細長。委員亦認為宜按契約訂定地積比率限制，做法與同一份分區計劃大綱圖上太古城各用地相似。修訂地積比率不能視為剝奪發展權，因為相關契約訂明用地用作工業用途，而地積比率為 9.5 倍。經商議後，委員同意把東港中心用地的地積比率限制訂為 9.5 倍。

13. 主席說，太古城中心三座和四座的辦公室發展已經落成，詢問這兩塊用地的建議總樓面面積限制是否依據總發展計劃圖提出。區潔英女士表示屬實，並補充說這兩項辦公室發展落成後的總樓面面積與契約所訂的總樓面面積限制非常接近。

14. 委員對其他擬議修訂項目沒有提問。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 待東港中心用地按上文第 12 段作出修訂後，同意《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》的擬議修訂和《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26A》(展示後將重新編號為 S/H21/27)及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和 II)適宜根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 待東港中心用地按上文第 12 段作出修訂後，同意採納《說明書》修訂本(載於文件附件 III)，是述明城規會為分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖一併展示，並以城規會的名義發出。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士和高級城市規劃師／港島陳婉薇女士出席會議解答委員的問題。他們均於此時離席。]