

機密文件

(於二零一零年九月二十四日解密)

都會規劃小組委員會
二零一零年九月十日舉行的
第 426 次會議記錄

港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生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 11

[閉門會議]

《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/14》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 21/10 號)

1. 秘書匯報說，陸觀豪先生已就此議項申報利益，因為其配偶在銅鑼灣規劃區(下稱「該區」)內擁有一個物業。小組委員會亦備悉主席母親和李偉民先生在該區擁有物業，並因而就此議項申報利益。小組委員會認為他們涉及直接的利益，因此必須就此議項暫時離席。由於主席必須離席，小組委員會同意應由副主席接手，代為主持會議。副主席此時主持會議。

[梁焯輝先生和陸觀豪先生此時暫時離席；李偉民先生此時離席。]

簡介和提問部分

2. 高級城市規劃師／港島葉子季先生表示，文件第 10 頁、第 23 頁、圖 19、圖 10B、圖 B1 和圖 B4a、文件附件 I 的摘要及文件附件 III 第 6 和第 8 頁的替代頁於會上呈交。葉先生借助投影片和模擬飛行鳥瞰圖動畫，簡介《銅鑼灣分區計

劃大綱核准圖編號 S/H6/14》的擬議修訂，並按文件詳述的內容提出以下要點：

建築物高度限制的檢討

- (a) 根據現行的銅鑼灣分區計劃大綱圖，當局已為「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及住宅發展「名門」所在的「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的部分範圍制訂建築物高度限制，這些建築物高度限制均會保留。現行建築物高度檢討的範圍涵蓋其餘的發展地帶，包括各個並未訂定建築物高度限制的「商業／住宅」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」和各個「其他指定用途」地帶；

該區的概況

- (b) 該區大致上可分為七個支區，各支區的特色載於文件第 5 段。簡括來說，銅鑼灣混合商業住宅羣已轉型為商業娛樂中心區。此建築羣可再分為軒尼詩道北區和軒尼詩道南區。該區的四個住宅羣分別位於希雲街、摩頓臺、浣紗街和大坑。該區中部的銅鑼灣和掃桿埔的政府、機構或社區及康樂羣是低矮的政府、機構或社區設施和地區康樂設施，大坑道以西是翠綠山巒背景；

區內風環境

- (c) 當局已就該區進行空氣流通專家評估。空氣流通評估的主要結果和建議詳載於文件第 7 段和附件 IX；
- (d) 空氣流通評估建議應保留現有露天低矮地區(例如維多利亞公園、銅鑼灣運動場、摩頓臺臨時遊樂場、香港大球場和掃桿埔運動場)，讓風滲進內陸地區。文件第 7.3 段所述的現有主要通風廊應維持暢通無阻。此外，應鼓勵該區日後的發展採取適當的設計，以盡量減少任何可能對通風造成的負面影響；

- (e) 軒尼詩道和怡和街是該區最繁忙的主要道路。空氣流通評估建議在東角中心以西劃設一道與景隆街並排的闊 15 米非建築用地，作為主要的南北向通風廊。為促進東西向的空氣流通，建議在百德新街 51 號和毗鄰百德新街 47 號的小巷南部劃設另一道與京士頓街並排的闊 15 米非建築用地。不過，擬議的闊 15 米非建築用地會佔用東角中心以西和百德新街 51 號一些地段大部分範圍。在權衡通風考慮因素和對有關用地重建潛力的影響後，建議按文件圖 B2a 和 B4a 所示，分別在東角中心用地劃設一道闊八至 12 米的非建築用地，以及一道闊八米的非建築用地，把京士頓街西端和謝斐道東端連接起來；
- (f) 為使軒尼詩道北區空氣更為流通，空氣流通評估建議在世貿中心和怡東酒店之間劃設闊 10 米且從地面起計垂直淨空高度為八米的建築物間距，以及在記利佐治街和糖街兩旁指定非建築用地，以便闢設 25 米和 18 米的較闊風道；
- (g) 至於軒尼詩道南區，空氣流通評估發現白沙道範圍的通風情況惡化，因為該處被高聳大型的發展項目圍繞，包括利園宏利保險大廈、嘉蘭中心和軒尼詩道 500 號現正動工的商業發展項目。因此建議為軒尼詩道 500 號的用地沿利園山道指定闊五米的非建築用地，以及為另外兩個發展項目沿恩平道指定闊兩米的非建築用地。另一個措施是把嘉蘭中心和利園宏利保險大廈的平台的建築物高度分別訂為主水平基準上 20 米和 32 米，以保留平台層以上的現有主要建築物間距，以加強空氣流通；
- (h) 在浣紗街住宅羣，空氣流通評估建議採納主水平基準上 85 米、100 米和 115 米的梯級狀建築物高度輪廓，高度由銅鑼灣道向新村街遞增，使高度明顯高低有致，並讓風下洗至行人水平；
- (i) 雖然希雲街和摩頓臺住宅羣鄰近維多利亞公園和政府、機構或社區及「其他指定用途」用地羣，空氣

流通評估建議降低這兩個範圍的最高建築物高度，以促進空氣流通；

- (j) 空氣流通評估亦建議收緊景隆街、百德新街、波斯富街和利園山道用地的建築物高度限制。然而，當局必須考慮該區的整體建築物高度輪廓和概念，以及《建築物(規劃)規例》准許的發展密度。軒尼詩道北和南區採納梯級狀建築物高度輪廓，可促進軒尼詩道和怡和街的的氣流下洗效果，有助改善空氣流通；
- (k) 空氣流通評估的結論是，降低建築物高度限制和劃設非建築用地及建築物間距的建議，大致上有助減低在重建時對通風可能造成的負面影響，並改善該區空氣流通；

城市設計原則

- (1) 為該區制訂建築物高度限制時，當局已適當考慮空氣流通評估的結果和建議，以及文件第 9 段詳列的城市設計原則，特別是應在面向海港的發展項目、主要休憩用地和低矮的政府、機構或社區用地羣採納較低的建築物高度。從尖沙咀文化場館瞭望點眺望柏架山山脊線和山巒背景的景色，以及該區現有的綠化／觀景廊應予保留。高度輪廓應妥為顧及毗鄰地區根據黃泥涌分區計劃大綱圖所訂和灣仔分區計劃大綱圖所建議的建築物高度限制；

擬議的建築物高度概念

- (m) 由於銅鑼灣混合商業及住宅羣大致意向是興建發展密度較高的商業發展項目，故可提高最高建築物高度。然而，為配合從尖沙咀文化場館瞭望點眺望柏架山山脊線的現有景色，以及使高度輪廓明顯高低有致，整體應上採納梯級狀高度輪廓，軒尼詩道北區海旁附近大致上採納較低的建築物高度，而軒尼詩道南區的建築物高度則較高；

- (n) 大體上，已超過相關建築物高度限制的現有建築物可在重建時興建至現有建築物的高度。因此，利園宏利保險大廈的建築物高度限制(主水平基準上 208 米)大致上可反映現有建築物高度。此外，軒尼詩道 500 號現正動工的商業發展項目(主水平基準上 199 米)可大致上反映獲得批准的建築物高度。有關建築物高度限制不會違反城市設計原則，因為兩個發展項目均非鄰近海旁，也不會超越柏架山的山脊線。此外，連同位於灣仔分區計劃大綱圖的時代廣場，這些發展項目可構成該區的購物娛樂三角形樞紐，是該區的地標式建築物；
- (o) 當局為介乎希慎道與禮頓道之間的現有次級辦公室樞紐訂定建築物高度限制時，應考慮其南鄰的低矮發展項目、該區約主水平基準上 100 米的現有建築物高度，以及毗鄰地區根據黃泥涌分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；
- (p) 至於白沙道範圍，有關契約(內地段第 29 號 Q 分段的各個小分段)實際上並無限制，但已訂明非厭惡性行業條款和一般設計及用途條款。然而，根據原業主利希慎置業有限公司(下稱「利希慎」)和分租戶的協議，限制性契約已規定分租戶必須「保留劃一設計的歐洲式住宅」，因此該區的現有住宅已保留其原有的獨特建築物設計和低矮特色(四至五層或主水平基準上約 20 至 30 米)，為該區提供視覺調劑和歇息空間。雖然整體意向是維持該區的建築物高度輪廓，當局承認有關契約實際上並無限制，而如果利希慎與現有地段擁有人能達成放寬限制性契約的協議，該區的重建潛力會更大。不過，基於該區特色，當局並不鼓勵零碎地重建個別地段。如該區日後重建的時機成熟，有關方面可通過第 12A 條申請程序向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交綜合重建計劃，並輔以城市設計圖和技術評估，以供考慮；

- (q) 至於希雲街和摩頓臺住宅羣的整體意向，是採納大致上可維持現有中層建築物特色，同時可容納分區計劃大綱圖准許的建築密度的建築物高度限制；
- (r) 浣紗街住宅羣具有低矮特色，介乎北面的低矮政府、機構或社區及「其他指定用途」設施和其他方向的低至中層住宅發展之間。採納空氣流通評估建議的梯級狀建築物高度輪廓，高度由北向南上升，有助改善空氣流通；
- (s) 除非已知發展已有已承諾建議或有需要符合最低高度要求(例如學校發展的八層標準規定)，否則「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制主要旨在反映現有高度，以作該區的歇息空間和視覺調劑；

「住宅／商業」及「住宅(甲類)」用地的擬議建築物高度限制

- (t) 建議軒尼詩道／怡和街以北現有「商業／住宅」用地的最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與軒尼詩道以南的發展構成梯級狀建築物高度輪廓。此舉有助降低海旁的建築物高度，促進空氣流通；
- (u) 建議軒尼詩道／怡和街以南和希慎道／禮頓道以北現有「商業／住宅」用地的最高建築物高度為主水平基準上 130 米，與軒尼詩道以北的發展構成梯級狀建築物高度輪廓；
- (v) 利園宏利保險大廈和軒尼詩道 500 號現正動工的商業發展項目(兩者均為該區的地標式發展)所在的現有「商業／住宅」用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 200 米；
- (w) 建議介乎希慎道與禮頓道之間的現有「商業／住宅」用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以大致反映現有建築物高度，以及配合毗鄰地

區根據黃泥涌分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；

- (x) 建議白沙道範圍的現有「商業／住宅」用地的最高建築物高度為主水平基準上 30 米，以反映維持四周低矮建築作為該區特色的意向；
- (y) 建議希雲街和摩頓臺住宅羣的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以反映保留此兩個範圍作為中層住宅區的意向，以及空氣流通評估提出降低這些範圍的最高建築物高度的建議；
- (z) 建議浣紗街住宅羣的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度為主水平基準上 85 米、100 米和 115 米，以構成梯級狀建築物高度輪廓，使高度明顯高低有致，並讓風下洗至行人水平；
- (aa) 建議大坑道光明臺和兩家佛寺所在的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度分別為主水平基準上 165 米和八層，以反映其現有高度；

「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制

- (bb) 該區共有 28 塊「政府、機構或社區」用地，均發展為指定用途，大坑華倫街／布朗街現時由私人擁有的三幢住宅大廈所在的用地除外。於八十年代時，香港房屋協會(下稱「房協」)和當時的市政總署原則上同意在此用地合作興建住宅暨街市發展項目。然而，房協表示不會進行上述計劃，而食物環境衛生署亦確認該用地無須再作有關用途，因此建議把該用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以反映文件第 12.3 段所述的用地上的現有私人住宅用途，以及在重建時擴闊行人徑，建築物高度限制則為浣紗街住宅羣中部採納的主水平基準上 100 米；
- (cc) 此外，建議把一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映用地上的現有用

途，即水務署的掃桿埔抽水站和地政總署港島及離島清拆部；

- (dd) 一如文件第 11.7(a)至(c)段詳述，低矮的「政府、機構或社區」用地的擬議最高建築物高度限制介乎一層至 10 層。至於高層「政府、機構或社區」用地，考慮到附近地區主水平基準上 100 米的建築物高度級別，建議最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以大致上反映最近落成的聖保祿醫院新大樓(主水平基準上 95 米)、該院已獲准的第 2 期重建項目(主水平基準上 113 米)和中華基督教會公理堂已獲准的重建項目(主水平基準上 122 米)的高度；

「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制

- (ee) 該區共有六塊「其他指定用途」用地。虎豹別墅和其花園所在的部分「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶現時不受建築物高度限制。由於該處意向是原址保留有關建築物，建議把「其他指定用途」地帶的該部分高度限為現時的四層。此外，建議香港中央圖書館所在的「其他指定用途」註明「圖書館」地帶的最高建築物高度為 12 層，以反映現有高度；
- (ff) 由於坐落於「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的掃桿埔運動場是公眾休憩用地，建議將其改劃為「休憩用地」地帶，以反映該用地現有用途。該區三個康樂會亦劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶。建議在這些會所的覆蓋部分訂定建築物高度限制(即紀律部隊人員體育及康樂會訂為五層、印度遊樂會訂為兩層和中華遊樂會訂為四層及八層)，以大致反映該等用地現有建築物的高度。這些會所的現有露天運動場為該區提供重要的視覺調劑和通風空間，因此建議在「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的「註釋」訂明，在運動場進行任何新發展或重建，必須向城規會取得規劃許可。另建議「政府、機構或社區」地

帶的「註釋」訂明相同規定，以保留香港大球場內運動場的開揚特色；

「商業／住宅」地帶的檢討

- (gg) 根據二零零三年完成的「都會計劃檢討第二階段研究」的建議，分區計劃大綱圖上「商業／住宅」用地已進行土地用途檢討，以期把有關用地改劃為適當的用途地帶，以提供更明確的規劃意向；
- (hh) 希雲街和摩頓臺住宅羣的「商業／住宅」地帶主要是住宅區，低層是零售商店，適宜改劃為「住宅(甲類)」地帶。建議把軒尼詩道北區和軒尼詩道南區的「商業／住宅」用地改劃為「商業」地帶，以反映這些範圍(百德新街一帶除外)的商業發展趨勢。擬議「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶訂有條文，可通過規劃許可制度，分別進行住宅發展和商業發展；
- (ii) 百德新街範圍現時建有 12 至 18 層的住宅大廈，低層作商店和食肆用途。考慮到附近的獨特環境和容許保留住宅用途及日後進行商業發展(如有需要)的彈性，建議把該區的「商業／住宅」用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，規劃意向主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內現有的商業／住宅大廈可繼續存在，並受該地帶「註釋」的附表 III 管制。在進行新發展時，須符合「註釋」的附表 I 和 II；

擴闊行人徑的建議

- (jj) 為符合《香港規劃標準與準則》，運輸署建議(i)把面向駱克道、謝斐道和景隆街的行人徑擴闊至最少 3.5 米，以應付路旁上落客貨活動的殷切需求；(ii)把面向蘭芳道、渣甸街和利園山道的行人徑擴闊至最少 3.5 米，以應付大量人流；以及(iii)把希雲街

和浣紗街住宅羣的行人徑擴闊至兩米，以改善行人步行環境；

- (kk) 為實行運輸署的建議，當局建議(i)把介乎告士打道、百德新街、景隆街、謝斐道、波斯富街和軒尼詩道之間、位於渣甸街和利園山道以西的「商業／住宅」用地改劃為「商業(1)」地帶，並訂明須從面向這些道路的地段界線後移至少 0.5 米(渣甸街 30 至 34 號及 37 至 39 號和景隆街 1 至 7 號的建築物已後移的用地除外)；(ii)把蘭芳道和白沙道兩旁和軒尼詩道 500 號現正動工的商業發展以西的「商業／住宅」用地改劃為「商業(2)」地帶，並訂明須從面向蘭芳道和利園山道的地段界線後移至少 1.5 米；(iii)把浣紗街住宅羣的「住宅(甲類)」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明須從面向該範圍街道的地段界線後移至少 0.5 米；以及(iv)把希雲街住宅羣的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明須從面向希雲街的地段界線後移至少 0.5 米；

[梁宏正先生此時離席。]

休憩用地的檢討

- (11) 該區共有 13 塊休憩用地，全部由政府擁有。這些用地已發展為公眾休憩用地、休憩處或美化市容地帶，地點 12 毗連大坑道兒童遊樂場的山坡範圍除外。由於康樂及文化事務署署長已證實上述範圍無須再作休憩用地用途，建議將該用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現時滿布天然草木的用地環境。地點 1 和地點 8 的部分範圍是由道路圍繞的細小路旁休憩處，而地點 9 的部分範圍日後或須作擴闊大坑道之用。因此，建議該等用地在分區計劃大綱圖上保留為現時所指定的「道路」用地，美化種植和休憩用地用途屬經常准許的用途。地點 11 的現有空地地位於公理書院內。為反映該用地的現有用途和學校的撥地界線，建議把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社

區」地帶。至於其餘的用地，建議保留現有「休憩用地」地帶劃分，但須調整用途地帶界線，或由其他用途地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映發展完成後的情況；

[盧劍聰先生和陳曼琪女士此時離席。]

其他改劃用途地帶的建議

(mm) 除上述段落所述的改劃用途地帶建議外，當局亦提出各個改劃用途地帶的建議，以反映有關用地的現有用途及／或撥地／道路界線，有關建議載於文件第 14 段。此外，分區計劃大綱圖所示大坑徑的擬議道路交界處將予刪除，因為運輸署和路政署已確定再無需要闢設該交界處；

分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂

(nn) 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂包括：

- 修訂「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶「註釋」的「備註」，以加入建築物高度限制和略為放寬建築物高度限制及後移規定的條文；
- 刪除「商業／住宅」地帶的「註釋」；以及
- 加入新的「商業」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「註釋」；

政府部門的諮詢和公眾諮詢

(oo) 擬議建築物高度限制和改劃用途地帶的建議已交由政府部門傳閱，以供提出意見。大部分部門對有關建議沒有負面或反對意見。擬議建築物高度限制已適當顧及有關政府部門的意見；以及

- (pp) 經小組委員會同意後，城規會會根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供公眾查閱。當局會在《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/14A》(展示時重新編號為 S/H6/15)的展示期間就修訂項目諮詢灣仔區議會。

[陳旭明先生此時離席。]

3. 一名委員表示，浣紗街和白沙道的舊式住宅區有多排狹窄街道，彼此以直角相接，形成格狀。此路網有助改善四周住宅區的實際連繫、景觀開揚度和人流，因此應予保留。這名委員原則上不反對浣紗街範圍的擬議梯級狀高度輪廓，詢問會否有機制保留浣紗街範圍現有的低矮特色和路網，以提供舒適的行人環境。副主席亦提出相同的意見，並關注現有道路如不從土地用途地帶分割出來，並在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」用地，現有路網可能會受該區重建所影響。

4. 港島規劃專員區潔英女士在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》第二章，浣紗街範圍坐落於住宅發展密度第 1 區，住用建築物的最高准許地積比率是 8/9/10 倍，視乎用地類別而定。在制訂浣紗街範圍的建築物高度限制時，除配合該區的低矮建築特色外，亦須確保擬議的建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖下各用地的最高准許地積比率/最大總樓面面積。此外，根據空氣流通評估的建議，已建議此範圍採納主水平基準上 85 米、100 米和 115 米的梯級狀建築物高度輪廓，讓風下洗到行人水平。然而，白沙道範圍受文件第 10(d)和(e)段詳載的限制性契約所限。考慮到限制性契約和此低矮建築羣的特色，整體意向是維持白沙道範圍的現有建築物高度輪廓。

5. 區潔英女士續稱，住宅地帶內會涵蓋並非預算作建築發展用途和契約未賦予發展權的細小狹長土地，限作花園、斜坡維修和道路用途的範圍便是其中一些例子。根據一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些範圍不會計算在內。在住宅地帶進行發展，必須限於已有發展權的屋地內，以保存該區的特色，避免有關範圍的道路網絡負荷過重。

6. 秘書表示，如小組委員會認為如適宜保存浣紗街範圍在規模上予人親切感的街道特色，委員可考慮把公用道路從土地用途地帶分割出來，以便在分區計劃大綱圖上指定為「道路」用地。其他分區計劃大綱圖曾作出類似的修訂，把「住宅(甲類)」地帶內的現有公用道路改劃為顯示為「道路」的地方。然而，由於銅鑼灣分區計劃大綱圖的比例小，分區計劃大綱圖所顯示的公用道路或會十分狹窄。因此，秘書建議較宜在分區計劃大綱圖的《說明書》反映保存浣紗街範圍現有街道特色的意向。委員均表同意。

[方和先生此時離席。]

7. 秘書表示，由於社會對改善居住環境的期望日益殷切，城規會近年已陸續檢討各分區計劃大綱圖，以制訂建築物高度限制。此檢討不包括檢討地積比率限制。因此，制訂建築物高度限制的整體原則，是在考慮契約所訂的發展限制後，確保擬議建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖准許的最高地積比率／最大總樓面面積。於二零零九年五月八日當小組委員會考慮編號 Y/H3/3 的第 12A 條申請時，已就保留一些舊區的區內特色而不損害私人發展權的問題進行討論。在該宗第 12A 條申請中，申請人建議把中環整個「舊城」區的地積比率降至 5 倍，以保留「舊城」的特色。在該會議上，小組委員會認為降低地積比率會有重大影響，必須有評估相關影響的詳盡研究支持。有關建議亦會對政策有影響，需要在政策層面小心考慮。

[何培斌教授此時離席。]

8. 秘書告知委員，自二零零八年起，發展局已就《市區重建策略》進行全面檢討。根據《市區重建策略》檢討，市區重建必須按「以人為本」的方針在地區層面進行規劃，並以「由下而上」方式進行公眾參與活動。因此，《市區重建策略》檢討的其中一個初步建議，是在每個舊區設立「市區更新諮詢平台」，以便在地區層面加強市區重建規劃。當局亦建議在一至兩個舊區試行這個平台。然而，上述建議會視乎《市區重建策略》檢討的最後建議而定。

9. 一名委員歡迎在分區計劃大綱圖上劃出建築物後移範圍和非建築用地的建議。然而，這名委員關注到銅鑼灣區受到重

大重建壓力，該區在重建後的交通量會增加，使區內交通情況惡化。這名委員因此詢問政府在檢討該區發展地帶的發展限制時，有否進行任何交通研究。

10. 區潔英女士在回應時表示，運輸署已於二零一零年三月完成「銅鑼灣區行人隧道及相關交通改善措施研究」，該研究建議一些街道應用作部分時間行人專用街道，以改善行人環境。該研究的建議已納入分區計劃大綱圖《說明書》第 9.3 段。此外，申請人在提出規劃許可的申請時，必須提交各項技術評估(例如交通影響評估)，以證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響。在提交建築圖則階段，運輸署和屋宇署會確保在擬議發展內擬議闢設的泊車位和上落客貨車位適當。

11. 秘書補充說，在進行規劃研究時亦已進行技術評估(例如交通影響評估)。一九九三年完成的「九龍建築物密度研究」是其中一個例子。該研究旨在於啟德機場遷址並撤銷該區的機場障礙物高度限制後，就管制九龍和新九龍的建築物密度制訂新的基準。該研究探討了基礎設施和環境的發展容量，以釐定准許地積比率的水平，使重建水平不會超出發展容量。現時，當局已與運輸署聯繫和商討是否需要就香港島北進行全面的交通研究。這個研究會提供資料，為管制香港島建築物密度制訂類似基準。運輸署亦已進行一些區域交通研究(例如「半山區交通研究」)。

商議部分

12. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/14》的擬議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/14A》(展示時將重新編號為 S/H6/15) 及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 III 的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/14A》《說明書》修訂本(須作出上文第 6 段的修訂)，是述明城市規劃委員會(下稱

「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，以及同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖以城規會的名義一併展示。

[副主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島葉子季先生及空氣流通評估顧問袁康妮博士出席會議解答委員的問題。他們此時離席。]

[梁焯輝先生和陸觀豪先生此時返回會議席上。]

13. 由於多名委員須就議程項目 12 申報利益和離席，秘書建議先行討論議程項目 13，小組委員會表示同意。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、城市規劃師／荃灣及西九龍陳栢熙先生及空氣流通評估顧問趙家輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 13

[閉門會議]

《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 19/10 號)

14. 秘書報告，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的建議修訂涉及市區重建局(下稱「市建局」)已完成重建的用地。下列委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生
以規劃署署長身分

市建局非執行董事

李偉民先生	市建局的前非執行董事，任期已於二零零八年十一月三十日屆滿
陳旭明先生 陳曼琪女士	自置居所津貼上訴委員會成員
林嘉芬女士 以地政總署助理署長身分	地政總署署長的助理，而該署署長是市建局的非執行董事；以及
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長身分	民政事務總署的助理，而該署署長是市建局的非執行董事

15. 秘書表示，城規會的做法是委員在申報利益後可就涉及制訂圖則的議項留在席上。委員備悉，曾裕彤先生已就未能出席會議致歉，而李偉民先生、陳旭明先生及陳曼琪女士已經離席。委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

16. 秘書表示，陸觀豪先生已就此議項申報利益，原因是香港中文大學(下稱「中大」)專業進修學院所佔用的用地涉及當局現正考慮的擬議修訂，而他本人是中大校董。委員認為他涉及直接利益，應該離席。

[陸觀豪先生暫時離席。]

[李律仁先生此時離席。]

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生借助投影片和飛行動畫，簡介《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的建議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

提出建議修訂的背景

- (a) 旺角規劃區(下稱「該區」)是香港市區最舊的地點之一，有很大的重建壓力。現時該區各土地用途地

帶並沒有建築物高度管制。因此，當局需要在該區實施有關管制，為日後的發展／重建計劃提供指引，以符合公眾對改善居住環境的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；

該區的概況及區內風環境

(b) 正如文件第 5 段所詳載，當局在考慮地形、地區特色、現有建築物高度及街道模式後，把該區分為四個支區。當局已就該區進行空氣流通專家評估，評估的主要結果及建議詳載於文件第 7 段和附件 IV。四個支區的規劃背景及區內風環境概述如下：

大角咀道以西的地區(支區 1)

(i) 支區 1 最接近該區的海岸，並以西九龍走廊／大角咀道與主要的旺角區分隔。支區 1 主要劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶。建築羣樓高六至 15 層(主水平基準上 25 至 50 米)。區內街道以方格模式興建，較長的街道位於東西軸沿線上，對西風及東風造成最小的障礙。在支區 1 內的主要行車道亦位於東西軸沿線上。因此，預計支區 1 不會有太大的通風問題；

以大角咀道、通州街、界限街、砵蘭街、荔枝角道、塘尾道和櫻桃街為界線的地區(支區 2)

(ii) 支區 2 位於支區 1 東鄰，由劃為「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「休憩用地」地帶的土地混合而成。舊發展項目樓高六至 20 層，而新／已承諾發展項目的高度則超過主水平基準上 100 米。南風全面滲入該處的南部，但難以再向北滲入內陸地區。由於支區 2 東北部與該處的主要氣道沒有連繫，因此通風情況欠佳；

以登打士街、渡船街、塘尾道、太子道西、砵蘭街、界限街、洗衣街、亞皆老街、太平道和窩打老道為界線的地區(支區 3)

- (iii) 支區 3 主要包括最低三層屬商業／零售用途的住宅發展及商業發展。區內街道以方格模式興建，彌敦道位於中央，構成南北向交通主軸。大部分住宅發展樓高六至 20 層。一些現有的工業發展樓高 11 至 20 層，位於支區的西北部。由於交通暢達，支區很多部分已重建作商業用途，其中尤以朗豪坊(主水平基準上 260 米)最受注目，屬於該區的地標建築物。建築羣的坐向阻擋東風及西風，而一些新發展則阻擋風吹過行車道。位於由一條明渠、水渠道及長旺道所組成的東北——西南軸沿線上的潛在氣道現時未能發揮效用。此外，一些已承諾的發展項目會影響與通風廊的連繫；

以界限街、洗衣街、亞皆老街和東鐵線為界線的地區(支區 4)

- (iv) 支區 4 由花墟範圍(劃為「住宅(甲類)」地帶)、港鐵旺角車站及其鐵路發展(劃為「其他指定用途」地帶)和各項政府、機構或社區發展組成。在「住宅(甲類)」地帶內的建築物少於 15 層，而在「其他指定用途」地帶內的建築物則為 13 至 18 層。在地勢較高地方進行鐵路發展會妨礙東風及西風。此外，由於連繫不足，東北風未能吹到太子道西；

有關支區 1 至支區 4 的建議

- (v) 空氣流通評估建議繼續把支區 1 及支區 4 用作西風及東北風吹進該區的主要入口，並維持現有休憩用地及低層政府、機構或社區發展。此外，當局應採取改善措施(例如通過擴闊街道、把建築物後移及設置建

築物間距提供較闊的南北向及東西向氣道)，以改善該區整體的風環境；

擬議建築物高度概念

(c) 在訂定建築物高度概念時考慮了「城市設計指引」(《香港規劃標準與準則》第十一章)所載的城市設計原則及空氣流通評估，尤其是：

(i) 承認現有的建築物輪廓包括具地標性的建築物(包括朗豪坊)及該區的發展特點如沿彌敦道一帶及鄰近地鐵站的商業發展；

(ii) 高度輪廓應與附近發展的規模及比例和諧協調；以及

(iii) 該區的街道以方格模式興建，為主要的通風廊，應盡量保留；

(d) 擬議建築物高度限制概念詳列在文件的第 10 段並簡述如下：

(i) 當局大致上採納梯級狀高度概念，建築物高度輪廓由彌敦道漸次上升。當局建議把彌敦道一帶「商業」用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米，以增加高度輪廓的變化及改善通風情況。此外，當局建議就位於該區兩旁當風位置的用地訂明較低的建築物高度，讓東風及西風更易吹入；

(ii) 高度輪廓應與附近發展的規模及比例和諧協調。建築物高度輪廓不應超過東鄰地區根據《何文田分區計劃大綱圖編號 S/K 7/20》所訂的最高建築物高度，以免阻擋西風吹入毗鄰地區；

(iii) 現有建築物／已承諾的發展項目如超過有關的建築物高度限制，在重建時可建至現

有建築物的高度；

- (iv) 擬議建築物高度級別可確保不會違反城市設計原則，並配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (v) 現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」（「其他指定用途」註明「商貿」除外）用地大致上會維持現有高度，以作視覺調劑和緩衝空間。此外，當局大致上會保留休憩用地，以便把現有草木及空曠地方保留作歇息空間；
- (vi) 空氣流通評估建議現有街道（特別是作為氣道的南北向街道）應在重建時通過把平台層上的建築物後移而予以擴闊；以及
- (vii) 當局建議在細小地段採取兩級建築物高度限制以鼓勵用地合併，以便達到較佳的發展設計，以及納入實地闢設的停車、上落客貨及其他輔助設施；

擬議建築物高度限制

- (e) 現將文件第 11 段所詳載及圖 12 所顯示的擬議建築物高度限制概述如下：

支區 1

- (i) 為讓風吹入該區內陸，當局建議就位於深旺道與角祥街之間的「住宅(甲類)」及「住宅(戊類)」用地訂明主水平基準上 60 米的最高建築物高度。至於支區 1 內其他「住宅(甲類)」用地，當局建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米。此外，當局會採取兩級建築物高度限制。就面積 400 平方米或以上的住宅用地而言，其建築物高度上限可增加 20 米。至於位於深旺道與角祥街之間的「其他指定用途」註明

「商貿」用地，當局建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 60 米，而面積 400 平方米或更大的住宅用地的建築物高度上限則可增加 20 米。為反映現有綜合發展項目的建築物高度，當局就現有的「住宅(甲類)1」地帶採用主水平基準上 156 米的最高建築物高度，以及就擬議的「住宅(甲類)2」地帶採用主水平基準上 154 米和主水平基準上 169 米的最高建築物高度；

支區 2

- (ii) 為與櫻桃街的休憩用地互相配合，方便南風吹進，當局建議就「商業(1)」地帶訂明主水平基準上 60 米的最高建築物高度。各住宅地帶的最高建築物高度擬訂為主水平基準上 80 米。當局會採取兩級建築物高度限制。至於面積 400 平方米或以上的住宅用地，其建築物高度上限可增加 20 米。有關位於福全街而規劃意向是作住宅及／或商業用途的「綜合發展區(1)」地帶，當局建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米。關於毗連楓樹街及合桃街的「其他指定用途」註明「商貿」用地，當局建議把最高建築物高度訂為較低的主水平基準上 80 米，原因是該等用地鄰近柳樹街的休憩用地。至於位於埃華街與大角咀道交界處的另一塊「其他指定用途」註明「商貿」用地，當局建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；

支區 3 (部分) - 彌敦道一帶地區(以西洋菜南街、界限街、砵蘭街和登打士街為界線的地區)

- (iii) 當局建議就彌敦道一帶的「商業」地帶訂明主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米的最高建築物高度，主要目的是改善通風情況及有助避免令彌敦道一帶的建築物高度趨向單調。該等高度構成該區較高的高度級別，而較低高度級別則為主水

平基準上 80 米及主水平基準上 60 米，建築物高度向東面及西面漸次下降；

- (iv) 當局建議就亞皆老街與旺角道之間的「商業」地帶訂明主水平基準上 120 米的最高建築物高度。當局亦建議就界限街與太子道西之間的「商業」地帶訂明主水平基準上 120 米的最高建築物高度，原因是須為發現有積水問題的基隆街及大南街地區帶來氣流下洗效應；

支區 3 (部分) - 以西洋菜南街、界限街、洗衣街、亞皆老街、染布房街、窩打老道和登打士街為界線的地區及以砵蘭街、太子道西、塘尾道和登打士街為界線的地區

- (v) 鑑於支區距離彌敦道較遠，當局建議把此範圍內所有住宅用地的最高建築物高度訂為較低的主水平基準上 80 米，以配合現時就毗連何文田區訂定的建築物高度限制，以及維持九龍半島的整體建築物高度輪廓。這對於讓東風吹入半島內陸而言十分重要。當局會採取兩級建築物高度限制。就面積 400 平方米或以上的住宅用地而言，其建築物高度上限可增加 20 米。當局建議就該處現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶訂明主水平基準上 100 米的最高建築物高度。此外，當局建議就「商業(2)」地帶訂明主水平基準上 95 米、主水平基準上 179 米及主水平基準上 260 米的最高建築物高度，以反映朗豪坊的現有建築物高度；

支區 4

- (vi) 旺角大球場及毗連休憩用地是每年及夏季盛行的東風和東北風吹進該區的重要入口。為使氣流更為暢順，當局建議根據空氣流通評估建議，把位於太子道西與花墟

道之間的住宅用地的最高建築物高度訂為較低的主水平基準上 60 米。當局會採取兩級建築物高度限制。就面積 400 平方米或以上的住宅用地而言，其建築物高度上限可增加 20 米。在兩級高度管制下，「住宅(甲類)3」地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米及主水平基準上 80 米；

該區「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶內的發展

- (vii) 現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」(「其他指定用途」註明「商貿」除外)用地大致上會維持現有高度。就一些發展相對較高的「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地而言，建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算。至於低矮的「政府、機構或社區」和低矮的「其他指定用途」發展(建築物高度不高於 13 層)，則會以樓層數目列明有關限制，讓設計上更具彈性，以配合特定功能要求；

劃設非建築用地、建築物間距及後移範圍

- (f) 根據空氣流通評估研究的建議，當局建議在下列地區劃設非建築用地、建築物間距及後移範圍：

- (i) 在毗連角祥街並與利得街並排的兩座現有建築物之間擬劃設闊 13 米的非建築用地，以構成另一條東西向氣道，讓更多西風吹進該區；
- (ii) 在毗連角祥街並與嘉善街並排高度為主水平基準上 20 米的位置，擬劃設闊 13 米的建築物間距，以構成另一條東西向氣道，讓更多西風吹進該區；
- (iii) 在通州街與洋松街之間一段楓樹街兩旁沿路的建築物重建時，擬把有關建築物(由平

均街道水平起計 15 米的位置)後移三米，惟九龍殯儀館及楓樹街變電站除外；

- (iv) 在詩歌舞街／大角咀道交界處高度為主水平基準上 20 米的位置，擬劃設闊三米的建築物間距，以保留該處現有的建築物間距；
- (v) 在砵蘭街及西洋菜南街兩旁的建築物重建時，擬把有關建築物(由平均街道水平起計 15 米的位置)後移三米，為九龍半島內陸地區引入南北氣流；
- (vi) 為進一步改善通風情況，當局擬因應位於長旺道及水渠道一帶的明渠／箱形暗渠之上的現有建築物間距，在櫻桃街與界限街之間構成西南至東北向的氣道。當局須就已選定的氣道沿線的「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」用地部分範圍訂明主水平基準上 20 米的建築物高度限制，以促進氣流；
- (vii) 在旺角政府合署及位於洗衣街的食物環境衛生署辦事處重建時，擬在與旺角道並排高度為主水平基準上 23 米的位置劃設闊 30 米的建築物間距，以讓來自加多利山的東風下洗至該區；

其他改劃用途地帶建議

- (g) 當局須落實下列改劃用途地帶建議，以實施有關的建築物高度限制或反映用地／已完成的綜合發展計劃的現況：
 - (i) 四塊「住宅(甲類)」用地擬由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，而在兩級高度管制下，最高建築物高度為主水平基準上 60 米及主水平基準上 80 米；

- (ii) 毗連角祥街的「住宅(戊類)」用地擬由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，而在兩級高度管制下，最高建築物高度為主水平基準上 60 米及主水平基準上 80 米；
- (iii) 毗連角祥街的「其他指定用途」註明「商貿」用地擬由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，而在兩級高度管制下，最高建築物高度為主水平基準上 60 米及主水平基準上 80 米；
- (iv) 位於太子道西與花墟道之間的住宅用地擬由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，而在兩級高度管制下，最高建築物高度為主水平基準上 60 米及主水平基準上 80 米；
- (v) 位於埃華街 18 號的部分「政府、機構或社區」地帶擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現時以住宅為主的用途；
- (vi) 位於詩歌舞遊樂場的水務專用範圍用地擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有用途；
- (vii) 把博文街及通州街與大角咀道交界處的行人路改劃為「道路」用地；
- (viii) 朗豪坊擬由土地發展公司發展計劃圖上的「綜合發展區」地帶改劃為「商業(2)」地帶及「道路」用地，以反映現有的商業／辦公室／酒店用途；
- (ix) 海桃灣擬由土地發展公司發展計劃圖上的「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲

類)2」地帶，以反映現有的商業／住宅用途；

建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

(h) 當局會修改分區計劃大綱圖《註釋》，以納入建議修訂，並改善各地帶的發展管制。現將主要修訂概述如下：

- (i) 在有關發展地帶「註釋」的「備註」中，加入建築物高度限制(包括兩級建築物高度管制)及略為放寬限制的條文；
- (ii) 為擬議的「商業(2)」及「住宅(甲類)2」地帶加入發展限制；
- (iii) 加入略為放寬非建築用地、建築物間距／後移限制的條文；
- (iv) 修訂「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶的「備註」，以反映城規會保存歷史建築「雷生春」樓的意向；
- (v) 加入「其他指定用途」註明「加油站」地帶的「註釋」，以及把「其他指定用途」地帶的註明由「適用於所有未有列於上文的其他指定用途」修訂為「鐵路」；

諮詢政府部門和公眾

- (i) 建築物高度限制建議及改劃用途地帶建議已送交有關政府部門傳閱，該等部門並沒有對建議提出負面意見或反對。當局訂定擬議的建築物高度限制時，已適當考慮有關部門的意見；以及
- (j) 倘獲小組委員會同意，當局將根據《城市規劃條例》第7條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾查閱。在《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/27A》(展示時將重新編號為S/K3/28)的

展示期內，當局會就相關修訂諮詢油尖旺區議會。

18. 一名委員詢問，就彌敦道沿路用地訂定主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米的較高建築物高度的建議會否造成都市峽谷效應，阻止風吹往行人區，以及空氣流通評估研究是否已考慮空氣質素事宜。空氣流通評估顧問趙家輝先生表示，一般來說，2:1 的建築物高度與道路闊度比例(即高度／闊度比例)可改善風由建築物頂部吹往行人街道的情況。彌敦道約闊 30 米，而彌敦道沿路用地的高度／闊度比例約為 3:1。鑑於沿路有很多高層商業發展存在，這個比例仍屬可以接受。環境保護署謝展寰先生表示，區內的空氣質素問題主要是由車輛廢氣造成，因此訂定建築物高度限制不大可能會導致該區的空氣質素情況有任何改變。儘管如此，空氣流通評估研究亦顯示，擬議建築物高度限制不會對該區的通風情況造成重大影響。

商議部分

19. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27》的建議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27A》(展示時將重新編號為 S/K3/28)及載於附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 III 有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/27A》的經修訂《說明書》，以闡述城規會就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標，並同意《說明書》修訂本適宜以城規會名義連同分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生、城市規劃師／荃灣及西九龍陳栢熙先生及空氣流通評估顧問趙家輝先生出席會議解答委員的詢問，他們均於此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島顧建康先生、城市規劃師／港島鄭達昌先生及空氣流通評估顧問王穎娜女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

[閉門會議]

《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 17/10 號)

20. 秘書報告，以下委員就此議項申報利益：

梁剛銳先生 其配偶在駱克道擁有一個物業；

劉文君女士 在星街擁有物業；以及

李律仁先生 在灣仔近聖佛蘭士街擁有一個物業。

21. 小組委員會備悉李律仁先生已離席。小組委員會認為其他委員涉及直接利益，須就此議項暫時離席。

[梁剛銳先生和劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片及飛行動畫，按文件所詳載的內容簡介《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的建議修訂，並陳述以下要點：

建議修訂的背景

(a) 灣仔規劃區(下稱「該區」)是發展已久的混合商住區。整體上，軒尼詩道以北的範圍以商業為主，並

夾雜一些住宅發展；軒尼詩道以南的範圍則以住宅為主，較低樓層設有商業用途，只有數幢主要商業發展除外。該區的重建壓力甚大。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會擴散，與附近環境出現不協調的情況，因此有迫切需要在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制，為該區的發展提供適當指引；

- (b) 是次進行的檢討涵蓋並未有建築物高度限制的發展地帶，包括「商業」、「商業／住宅」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶。當局也藉此機會檢討二零零三年完成的《都會計劃檢討第二階段研究》內所建議的「商業／住宅」地帶；
- (c) 五個市區重建局發展計劃區由該區以外的個別發展計劃圖所涵蓋，並不包括在現行的建築物高度檢討內。不過，根據現有灣仔分區計劃大綱圖，「住宅(丙類)」地帶已受建築物高度及地積比率限制，有關限制將予保留，不會包括在現行檢討內；
- (d) 在訂定建築物高度限制時，整體城市設計原則如下：
 - 須顧及該區的現有建築物高度輪廓和發展特色；
 - 高度輪廓須與附近發展的規模和比例和諧協調；
 - 須保存從尖沙咀文化廣場和西九文化區瞭望點眺望山脊線和山巒的景觀，以及由山頂和司徒拔道觀景台眺望海港的景觀；以及
 - 須保存現有綠化／觀景走廊，並保留低矮政府、機構或社區用地作為視覺調劑及緩衝空間；

區內風環境

- (e) 當局已為該區進行空氣流通專家評估。空氣流通評估的主要結果和建議詳載於文件第 7 段及附件 VII。在權衡通風及私人發展權後，當局採取以下措施以達到規劃目的及處理空氣流通評估的事宜：
- 已訂明的發展限制(包括上蓋面積、地積比率及建築物高度限制)應予保留；
 - 在考慮地形後，已建議採用不同的高度級別；
 - 已保留所有休憩用地／綠化地方，而大部分政府、機構或社區設施的高度則限於現有高度；
 - 位於摩利臣山的政府、機構或社區建築羣之上的氣道一帶的建築物，應盡量低矮，以保持景觀開揚及令空氣更流通；
 - 所有東西向及南北向公共道路不會消失或覆蓋，以保持通風。皇后大道東以北及以南的一些南北向道路會擴闊，形成直通氣道，促使南風吹進；
 - 鼓勵日後的發展採用適當的設計措施，以盡量減少可能產生的負面影響。這些措施包括視乎情況增加平台的通風度、加闊建築物之間間距、劃設非建築用地以營造氣道、通風的建築物和平台設計，以及令建築物的坐向配合盛行風的風向；
- (f) 為加強現有氣道網絡，以便改善該區的通風情況，建議如文件圖 11A1 至 11B3 及 R1 至 R3C 所顯示，劃設若干非建築用地、建築物間距及後移範圍；

「商業」用地的擬議建築物高度限制

- (g) 莊士敦道／軒尼詩道以北及堅拿道東以東的擬議「商業」用地(現時劃為「商業／住宅」地帶)，建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米及 130 米(即約 106 米至 126 米／26 層至 31 層)，方便進行商業重建。位於告士打道 118 號的耶穌基督後期聖徒教會灣仔教堂(主水平基準上 62 米)坐落於這範圍。雖然這塊用地用作宗教機構，但當局認為告士打道一帶的規劃意向是作商業發展。因此，建議保留這塊用地的「商業」地帶劃分，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米；
- (h) 皇后大道東胡忠大廈所在的現有「商業(1)」地帶，建議最高建築物高度為主水平基準上 140 米，以反映現有建築物高度；
- (i) 時代廣場所在的現有「商業(2)」地帶，建議最高建築物高度為主水平基準上 200 米，以反映現有建築物高度；
- (j) 一如小組委員會於二零零九年二月十三日所同意，QRE Plaza 所在的擬議「商業(3)」地帶(將由「休憩用地」地帶改劃而成)，建議最高建築物高度為主水平基準上 94 米，以反映發展完成後的情況及現有建築物高度；
- (k) 駱克道灣仔已婚警察宿舍用地所在的擬議「商業(4)」地帶(將由「政府、機構或社區」地帶改劃而成)，建議最高建築物高度為主水平基準上 80 米(即約 76 米／20 層)。擬議建築物高度已顧及空氣流通評估的建議，以及須確保與北面已保存的灣仔警署互相協調；
- (l) 合和中心所在的擬議「商業(5)」地帶(將由「住宅(甲類)」地帶改劃而成)，建議最高建築物高度為主水平基準上 220 米，以反映現有建築物高度；

- (m) 太古廣場三座所在的擬議「商業(6)」地帶(將由「住宅(甲類)」地帶改劃而成)，建議最高建築物高度為主水平基準上 180 米，以反映現有建築物高度；

「住宅(甲類)」用地的擬議建築物高度限制

- (n) 灣仔道以南及摩利臣山道以西的擬議「住宅(甲類)」用地(現時劃為「商業/住宅」地帶)，以及位於灣仔「舊」區皇后大道東以北的「住宅(甲類)」地帶及其支區，建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米(即約 103 米至 106 米/31 層至 32 層)；
- (o) 位於灣仔「舊」區的皇后大道東以南及星街以北的擬議「住宅(甲類)」用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 100 米(即約 84 米至 94 米/25 層至 28 層)，以維持區內中層住宅的整體特色；
- (p) 灣仔「舊」區星街以南及合和中心以南的「住宅(甲類)」用地，以及胡忠大廈以南的「住宅(乙類)」用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 120 米(即約 80 米至 104 米/21 層至 31 層)，該範圍現時的地盤水平分別約為主水平基準上 16 米、40 米及 37 米；
- (q) 灣仔「舊」區西南面、堅尼地道以北的「住宅(乙類)」用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 140 米(即約 76 米/24 層)，該範圍現時的地盤水平約為主水平基準上 64 米；

「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制

- (r) 擬為「政府、機構或社區」用地訂定的建築物高度限制，主要為反映現有建築物高度及有關用地是作為歇息空間和視覺調劑。13 層或以下的建築物，其限制建議以樓層數目計算，而 13 層以上的建築物，其限制則以米為單位從主水平基準起計算。學

校用地一般建議限於八層，而鄧肇堅大廈的已承諾重建項目，建築物高度建議為主水平基準上 90 米。不過，當有特定重建方案提出時，城規會可通過規劃申請或圖則修訂程序，按個別情況考慮放寬個別政府、機構或社區用地的建築物高度限制；

「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制

(s) 「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制如下：

- 堅尼地道的「其他指定用途」註明「加油站」用地及皇后大道東的環境資源中心所在的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」用地，建議最高建築物高度為一層；
- 皇后大道東的擬議合和中心二期所在的「其他指定用途」註明「綜合重建區」用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 210 米；
- 建議把介乎莊士敦道／軒尼詩道、堅拿道西、摩利臣山道和灣仔道之間的用地由「商業／住宅」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米；
- 建議把灣仔警署由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」地帶，建議最高建築物高度為四層；
- 建議把修頓中心(辦公室)和修頓花園(住宅大樓)的最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米；建議把修頓室內場館由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅附連商業、政府合署及社區設施」地

帶，建議最高建築物高度為主水平基準上 20 米，以反映發展完成後的情況；

- 建議把連接 QRE Plaza 與合和中心的現有高架行人走廊所在的「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶，該地帶建議不設建築物高度限制；

劃設非建築用地、後移範圍及建築物間距

- (t) 由於擬原址保存現有灣仔警署，建議沿東西面界線至現有建築物外牆劃設非建築用地。由於灣仔已婚警察宿舍用地將會重建，規定沿東西面界線劃設兩塊闊六米的非建築用地，以加強南北向氣道／風道，改善通風；
- (u) 建議在德仁街／愛群道交界處的戴麟趾夫人訓練中心所在的「政府、機構或社區」用地的東北角劃設非建築用地，以擴闊現有氣道及改善其成效；
- (v) 建議把面向永豐街、晏頓街、介乎進教圍與皇后大道東之間的一段聖佛蘭士街、機利臣街、介乎莊士敦道與皇后大道東之間的一段春園街、太原街，以及面向賢華街的堅尼地道 39 和 41 號及皇后大道東 213 號的地段界線後移至少一米，以便擴闊這些已確定的氣道，促進皇后大道東兩邊街道範圍南北向的通風；
- (w) 建議在駱克道市政大廈用地東西面界線以及軒尼詩道官立小學用地東面界線主水平基準上 19 米以上劃設闊六米的建築物間距；
- (x) 建議在相關地帶的「註釋」納入略為放寬限制的條款，以便容許在特殊情況下，略為放寬分區計劃大綱圖上所顯示的後移或非建築用地限制；

檢討「商業／住宅」地帶

- (y) 灣仔分區計劃大綱圖上約有 24.81 公頃土地劃為「商業／住宅」地帶。當局已進行土地用途檢討，以審視這些「商業／住宅」用地，以期把它們改劃為適當的地帶，使規劃意向更為清晰；
- (z) 莊士敦道／軒尼詩道以北的「商業／住宅」用地及波斯富街以東的範圍以商業為主，並已發展成商業中心區擴展部分。因此，建議把這個範圍改劃為「商業」地帶。擬議「商業」地帶訂有條文，容許透過規劃許可制度進行住宅發展；
- (aa) 灣仔道以南及摩利臣山道以西的「商業／住宅」用地以住宅為主，在最低三層或非住用部分設有零售店，與「住宅(甲類)」發展相似。建議把這個範圍改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現時主要為住宅的性質。「住宅(甲類)」地帶訂有條文，容許透過規劃許可制度進行商業發展；
- (bb) 介乎莊士敦道／軒尼詩道、堅拿道西、摩利臣山道和灣仔道之間的「商業／住宅」用地，屬逐漸轉型的混合商住用途。為使重建更為靈活，建議把這個範圍改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，力求提供最大靈活性，以便在縱向樓宇或橫向空間內發展作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶使北面的商業地帶順利過渡至南面的住宅發展。擬議「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的新發展須符合「註釋」中有關非住宅建築物／綜合用途建築物非住宅部分或住宅建築物／綜合用途建築物住宅部分的附表。擬議「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的現有商業／住宅建築物獲准繼續，並按照規管現有綜合用途建築物的附表進行發展；

其他改劃地帶的建議

- (cc) 為保存灣仔警署，其所在的「政府、機構或社區」地帶建議改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」地帶，建築物高度限制為四層或現有建築物高度，兩者中以較大者為準；
- (dd) 灣仔已婚警察宿舍所在的「政府、機構或社區」地帶建議改劃為「商業(4)」地帶，並訂明最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米；及最高地積比率為 12 倍；
- (ee) 皇后大道東 196 至 206 號 QRE Plaza 所在的「休憩用地」地帶建議改劃為「商業(3)」地帶，以反映最高建築物高度為主水平基準上 94 米的已落成發展，以免日後重建後出現過高的建築物；
- (ff) 合和中心所在的「住宅(甲類)」地帶建議改劃為「商業(5)」地帶，以反映現有辦公室用途；
- (gg) 皇后大道東 1 號太古廣場三座所在的「住宅(甲類)」地帶建議改劃為「商業(6)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 180 米，以反映現有發展的高度；
- (hh) 告士打道夏慤大廈和美國萬通大廈部分範圍所在的「政府、機構或社區」地帶建議改劃為「商業」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 130 米，以配合建議為毗鄰地區訂定的建築物高度級別；
- (ii) 李節街 1 號李節花園、星街 1 號匯星壹號、堅彌地街 11 至 17 號、愛群道 28 號愛群閣及灣仔道 185 號康樂商業大廈所在的「政府、機構或社區」地帶，建議改劃為「住宅(甲類)」地帶或「住宅(甲類)」地帶支區，建築物高度限制分別為主水平基準上 90 米、100 米、110 米及 120 米；
- (jj) 皇后大道東 129 至 131 號洪聖古廟所在的「住宅(甲類)」地帶建議改劃為「政府、機構或社區」地

帶，建築物高度限制為兩層，以反映現有建築物高度；

(kk) 軒尼詩道 130 號修頓中心、柯布連道 2 號修頓花園和莊士敦道 111 號修頓室內場館所在的「政府、機構或社區」地帶，建議改劃為「其他指定用途」註明「住宅附連商業、政府合署及社區設施」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 130 米，以配合毗鄰發展；

(ll) 橫跨皇后大道東的現有高架行人走廊所在的「道路」用地，建議改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶；

(mm) 位於皇后大道東，灣仔公園的部分範圍，建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；位於德仁街的德仁街兒童遊樂場建議由「政府、機構或社區」地帶和「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

(nn) 建議把永寧街休憩處由「商業／住宅」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

對分區計劃大綱圖《註釋》作出的擬議修訂

(oo) 對分區計劃大綱圖《註釋》作出的擬議修訂，包括以下項目：

- 刪除「商業／住宅」地帶的「註釋」；
- 修訂「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「政府、機構或社區」地帶的「備註」，以便在「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「政府、機構或社區」地帶及其支區加入發展限制；以及
- 為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」、「其他指定用途」註明「歷史建築物

保存作文化及社區用途」、「其他指定用途」註明「加油站」、「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作酒店、商業、社區及／或文化用途」、「其他指定用途」註明「住宅附連商業、政府合署及社區設施」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶加入獨立的「註釋」；

諮詢政府部門和公眾

- (pp) 建築物高度限制建議和改劃用途地帶建議，已送交有關部門傳閱，以供提出意見。大部分部門並沒有對建議提出負面意見或反對。當局訂定擬議建築物高度限制時，已適當考慮相關部門的意見；以及
- (qq) 倘獲小組委員會同意，分區計劃大綱圖的建議修訂將根據《城市規劃條例》第 5 條公布，以供公眾查閱。在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/25A》(展示後將重新編號為 S/H5/26) 的展示期間，城規會會就有關修訂事宜諮詢灣仔區議會。

23. 一名委員備悉灣仔北的擬議高度級別遠較該區內陸地區的為高。港島規劃專員區潔英女士在回應時表示，除了採納文件第 9 段所述的概括城市設計原則以外，在灣仔分區計劃大綱圖的現行建築物高度檢討工作進行時，也已考慮地形、區內特色、現有建築物高度輪廓、主要土地用途及在建築物高度方面與附近地區是否協調。灣仔區的北部已發展成商業中心區擴展部分，高聳的辦公室大廈林立，遮擋灣仔峽的山脊線。另一方面，發展密度及建築物高度相對較低的住宅發展位於莊士敦道／灣仔道以南內陸地區。由於灣仔北的現有高層發展及軒尼詩道／莊士敦道以北的商業發展，由海港漸次向內陸上升的梯級式建築物高度概念無法實踐。此外，整體上，擬議高度級別須與各個土地用途地帶的規劃意向相稱，並反映大部分現有建築物／已承諾發展。

24. 一名委員表示，中環灣仔繞道即將開放。該繞道連同灣仔區正進行的重建項目，會使交通量增加，令該區的區內交通

情況惡化。這名委員認為應進行全面運輸研究，其結果可作為設計港島可准許的建築物密度的依據。

25. 區潔英女士在回應同一名委員的詢問時表示，已超過相關建築物高度限制的現有建築物在重建時通常會獲准重建至現有建築物的高度。「香港城市設計指引研究」已指出合和中心的現有建築物高度限制。合和中心雖然影響 20%「不受建築物遮擋地帶」，但並沒有遮擋從尖沙咀文化廣場眺望的山脊線。此外，合和中心亦坐落於西九文化區瞭望點的視野範圍以外。在考慮這些準則後，建議合和中心受現有建築物高度所限。不過，當局不鼓勵新發展有高於山脊線的過高建築物高度；

26. 在回應同一名委員問及把一些用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的意向時，區潔英女士表示，一些設有政府、機構或社區設施的住宅／商業發展位於「政府、機構或社區」地帶的用地，於八十年代及九十年代時，獲城規會核准的規劃申請。整體上，現行改劃地帶建議是反映這些發展項目在發展完成後的情況。此外，在這些用地提供公眾休憩用地／政府、機構或社區設施的規定，以及這些設施的個別總樓面面積的計算方法也會在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，以配合城規會先前核准的發展計劃。

27. 主席表示秘書處會進一步查核分區計劃大綱圖、《註釋》和《說明書》的擬議修訂是否準確。上述文件在收納任何輕微修訂(如有的話)後，將根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

商議部分

28. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25》的擬議修訂，以及載於文件附件 I 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/25A》(將於展示時重新編號為 S/H5/26)和載於文件附件 II 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及

- (b) 採納載於文件附件 III 的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/25A》《說明書》修訂本，是述明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並同意《說明書》修訂本適宜以城規會的名義，連同分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島顧建康先生、城市規劃師／港島鄭達昌先生及空氣流通評估顧問王穎娜女士出席會議解答委員的問題。他們於此時離席。]