

機密文件

(於二零一一年二月二十五日解密)

二零一一年二月十八日舉行的都會規劃小組委員會

第 436 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／港島伍家恕先生，以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]

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 2/11 號)

1. 秘書表示，由於《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》的建議修訂涉及香港大學(下稱「港大」)多項設施、由前土地發展公司發展的泓都、由市區重建局(下稱「市建局」)發展的怡峯、由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的西環邨、由香港房屋協會(下稱「房協」)發展的觀龍樓，以及一塊位於士美菲路的用地，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、房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員及房協監事會委員； |
| 李偉民先生 | - 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)； |
| 陳旭明先生及
陳曼琪女士 | - 自置居所津貼上訴委員會成員； |

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 梁剛銳先生及
黃仕進教授 | - | 港大僱員 |
| 李律仁先生 | - | 在士美菲路擁有一個單位； |
| 曾裕彤先生
以民政事務總署
助理署長身分 | - | 民政事務總署署長(市建局非執行董事，以及房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的助理；以及 |
| 林惠霞女士
以地政總署
助理署長身分 | - | 地政總署署長(市建局非執行董事、房委會委員和房協監事會委員)的助理。 |

2. 黃仕進教授居住在毗鄰薄扶林分區計劃大綱圖上沙灣徑的港大員工宿舍，因此也就此議項申報利益。

3. 小組委員會備悉，李偉民先生、陳曼琪女士、李律仁先生及曾裕彤先生已因未能出席會議致歉。其他委員申報的利益與多個已完成的市建局／房委會／房協項目及港大用地有關，但不涉及土地利益。由於議項與製圖程序有關，秘書表示，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，這些委員可繼續留在會議席上。然而，如在分區計劃大綱圖的建議修訂刊憲後接獲有關上述用地的申述，則相關的委員需避席。委員表示同意。

[許智文教授此時返回會議席上。]

4. 高級城市規劃師／港島伍家恕先生表示，文件圖 D1a、圖 D1b、附件 II 的第 2、3、5 和 7 頁及附件 III 的第 5、7 及 8 頁的替代頁已在會上提交，以供委員參閱。伍先生借助投影片和模擬飛行鳥瞰圖動畫，按文件詳載的內容簡介《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》的建議修訂，並提出以下要點：

背景

- (a) 堅尼地城及摩星嶺規劃區(下稱「該區」)舊樓及低層建築物林立，而且港鐵西港島線會於二零一四年

伸延至該區，令該區面對重大的發展壓力。因此，當局有迫切需要檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制／在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制，以便為該區的發展提供適當指引；

[陸觀豪先生此時返回會議席上。]

區內現有輪廓

- (b) 正如文件第 5 段所述及圖 4 所顯示，該區分為七個具有不同特色的支區。簡單來說，該區主要屬住宅區，住宅發展集中在堅尼地城住宅羣及山麓的住宅區。除了泓都(主水平基準上 156.9 米至主水平基準上 176.3 米)及高逸華軒(主水平基準上 171.2 米)外，位於海旁及吉席街以北的住宅發展的建築物高度普遍低於主水平基準上 90 米。泓都及高逸華軒的建築物高度過高，而且與海旁附近的發展不相協調。在這兩個支區的其他大型住宅發展包括寶翠園、西環邨及觀龍樓。摩星嶺及其山麓在該區形成翠綠山景，摩星嶺道沿路有一些低至中層住宅發展，另外該支區也有零星的政府、機構或社區用途，例如配水庫。多個港大設施位於薄扶林道西的政府、機構或社區用地羣。大致上北面為海岸線、東面為加多近街、南面為摩星嶺山麓及西面為港島西廢物轉運站的範圍涵蓋多塊用地，包括堅尼地城垃圾焚化爐舊址和屠場舊址、摩星嶺平房區舊址及前已婚警察宿舍用地。因此，當局現正為這個支區的土地用途進行檢討。港島西廢物轉運站、西區公眾貨物裝卸區、招商局碼頭、一些休憩用地和臨時用途位於摩星嶺沿岸地區、卑路乍灣建築羣及土地用途現正進行檢討的地區；

城市設計原則

- (c) 當局在訂定建築物高度限制時已考慮文件第 9 段詳列的城市設計原則，尤其是採用梯級式建築物高度概念，即海旁的發展較低矮，高度分級的輪廓應與天然的地形輪廓相協調。該區現有的建築物高度輪廓(海旁過高的建築物除外)及發展特色應予顧及。從區內瞭望點眺望該區及維多利亞港的景觀，現有

的綠化園景廊／觀景廊及主要氣道應予保存。休憩用地及作低層發展的政府、機構或社區用地也應予保存，以作視覺調劑和歇息空間；

擬議的建築物高度概念

- (d) 為保持海旁發展大致低矮的高度輪廓，以及經考慮地形、地盤水平、區內特色及主要的土地用途後，建議在堅尼地城住宅羣由海旁至內陸地區採用兩個高度級別的梯級式高度輪廓。這些高度級別與毗鄰的西營盤及上環分區計劃大綱圖的建築物高度限制相若。建築物高度超過擬議高度級別的現有住宅發展，可重建至現有高度，但泓都及高逸華軒除外，理由闡釋於下文。山麓住宅羣的擬議建築物高度限制漸次向山坡上升，可延續梯級狀建築物高度輪廓，同時也可保留區內低層發展的特色。當局也建議薄扶林道西建築羣的建築物高度輪廓由薄扶林道向蒲飛路漸次上升；
- (e) 港大已計劃在薄扶林道西建築羣內重建三塊用地，包括任白樓、利瑪竇宿舍及何世光夫人體育中心，以作學術及宿舍用途。由於重建方案仍在初步階段，因此為這些用地擬訂的建築物高度限制主要是反映這些用地目前的建築物高度。待獲提供方案的細節及技術評估的資料後，日後需為這些用地的建築物高度限制進行檢討。此外，當局建議把昭遠墳場以東的「政府、機構或社區」地帶用作靈灰安置所用途，這項建議也須作進一步研究及進行公眾諮詢。有鑑於此，考慮到地盤水平及「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途，例如學校，當局建議把這塊用地的建築物高度限制訂為八層；
- (f) 在翠綠山景區內，摩星嶺路沿路的發展主要是低層屋宇及中層建築物，該範圍主要坐落「都會環境美化計劃策略」的「景觀保護區」。鑑於該支區極具景觀價值又有特色，現有的建築物高度輪廓會維持。為使海風從北面吹入，卑路乍灣建築羣(該區的主要康樂設施樞紐)的低層特色也會保留；

- (g) 在土地用途現正進行檢討的範圍內，建議為將予保留的現有私人發展項目及政府、機構或社區用途加設建築物高度限制，以確保有關用地受到充分的規劃管制。然而，由於這支區的一些政府土地日後的土地用途仍在檢討階段，因此建議把這些土地劃為「未決定用途」地帶，待土地用途檢討完成後，便會加入建築物高度限制；

「住宅(甲類)」用地的擬議建築物高度限制

- (h) 考慮到用地鄰近海旁，建議把皇后大道西／卑路乍街／域多利道以北的「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；
- (i) 高逸華軒現有主水平基準上 171.2 米(54 層)的高度與附近海旁的發展不相協調。建築物高度過高是因為該發展住用樓層的上蓋面積甚低(約 20 至 23%)，遠低於《建築物(規劃)規例》所述丙類地盤的 40%最大准許上蓋面積。建議把這塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，讓有關用地可重建至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率及最大上蓋面積。然而，考慮到海旁環境，建築物不可重建至現時的建築物高度；
- (j) 建議把該區以下三組「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米：(i)北面為皇后大道西、東面及南面為山道，以及西面為卑路乍街的用地；(ii)北面為卑路乍街，以及南面為石山街／科士街的用地；以及(iii)北面為科士街、東面為蒲飛路，以及南面和西面為觀龍樓(A 至 F 座)的用地。這些用地充當海旁範圍較低高度級別與上坡範圍較高高度級別之間的過渡區；
- (k) 泓都是於二零零五年落成的市區重建計劃，該住宅發展設有公眾休憩用地，現時高度為主水平基準上 156.9 米至主水平基準上 176.3 米(49 至 57 層)，同樣與附近海旁的發展不相協調。根據申請編號

A/H1/72(於二零零二年十月二十三日獲當時的總城市規劃師／市區重建根據城規會的授權核准)有關這塊用地的最新總綱發展藍圖，該核准計劃的建築物高度不得高於主水平基準上 182 米。儘管如此，當局認為較低矮的建築物高度會與海旁環境更為協調。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，有關的「住宅(甲類)2」地帶的最高總樓面面積為 70 024 平方米，並須提供不少於 2 300 平方米的公眾休憩用地。考慮到用地約 40%的範圍已用作公眾休憩用地並應予以保留，建議為這塊用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，使建築物可重建至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率。然而，考慮到海旁環境，建築物不可重建至現有建築物的高度；

- (1) 建議把位於薄扶林道、士美菲路、龍華街及加惠民道的六塊「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，而位於蒲飛路及觀龍樓(第 1 及 2 座)的用地的最高建築物高度限制則訂為主水平基準上 160 米；

- (m) 建議把位於蒲飛路的翰林軒及寶翠園的最高建築物高度限制分別訂為主水平基準上 170 米及主水平基準上 220 米，以大致反映其現有建築物高度；

「住宅(乙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (n) 建議把山道 72 號山景園的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米，以大致反映其處於低層政府、機構或社區建築羣的現有建築物高度；

- (o) 港大蒲飛路宿舍的現有高度為六至七層(主水平基準上 84.7 米至主水平基準上 86.6 米)，而地積比率約為 3 倍(根據地盤淨面積計算，不包括斜坡及通道)。考慮到該發展純屬住宅性質而沒有商業用途，以及為使區內的建築物高度有變化，建議把這塊用地由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。正在龍華街興

建的港大學生宿舍須受主水平基準上 150 米及主水平基準上 160 米的最高建築物高度所限；

- (p) 為大致反映發展完成後的狀況，建議把兩塊位於摩星嶺道 52 至 62 號及摩星嶺道 2A 至 4 號的用地(擬由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶)的最高建築物高度限制分別訂為主水平基準上 140 米及主水平基準上 160 米；

「住宅(丙類)」用地的擬議建築物高度限制

- (q) 為反映發展完成後的狀況，建議把兩塊位於摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地(擬由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶)的最高建築物高度限制訂為三層；
- (r) 為保存天然海岸及景觀價值，建議把域多利道以西兩塊「住宅(乙類)」用地的部分範圍(擬改劃為「住宅(丙類)3」地帶)的最高建築物高度限制訂為四層；
- (s) 根據現行分區計劃大綱圖，「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制為兩層停車場及一層平台上加 10 層，最高地積比率為 1.2 倍，而最大上蓋面積為 20%。考慮到政府鼓勵在地庫提供車位的最新政策，建議把「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制修訂為 13 層(包括開敞式停車間)；

「住宅(戊類)」用地的擬議建築物高度限制

- (t) 建議把位於域多利道 60 至 64 號的「住宅(戊類)」用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，這個高度限制與海旁附近用地的擬議建築物高度限制一致；

「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制

- (u) 該區有 24 塊「政府、機構或社區」用地，其中三塊已發展作非政府、機構或社區用途，包括港大蒲飛路宿舍及摩星嶺徑沿路兩個休憩處。因此，當局建議把這些用地改劃為「住宅(乙類)」地帶及「休

憩用地」地帶，以反映發展完成後的狀況。建議把另一塊涵蓋石山街一塊斜坡的「政府、機構或社區」用地改劃為「綠化地帶」以保存該天然斜坡。待土地用途檢討完成後，便會對在檢討範圍內建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶的用地施加建築物高度限制；

- (v) 至於其他的「政府、機構或社區」用地，建議為救護站、消防局及學校等低層發展訂定 1 至 11 層的最高建築物高度限制，這樣做主要是反映現有／已承諾的高度或配合標準學校發展的一般規定。為反映堅尼地城社區綜合大樓的現有高度，建議為這塊用地訂定 15 層的最高建築物高度限制。此外，建議為包括李兆基堂、孫志新堂、馬禮遜堂、何東夫人紀念堂及施德堂等多個港大學生宿舍的高層發展訂定主水平基準上 135 米和主水平基準上 140 米的最高建築物高度限制，以大致反映其現有高度；

「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制

- (w) 該區有五塊「其他指定用途」用地，建議把「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的最高建築物高度限制訂為一層、把「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶及「其他指定用途」註明「墳場」地帶的最高建築物高度限制訂為兩層，以及把「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶的最高建築物高度限制訂為六層。擬議的建築物高度限制旨在大致反映現有發展的建築物高度及／或配合一些可能會興建的低層發展／構築物；

「工業」用地的擬議建築物高度限制

- (x) 考慮到用地位處海旁及現有的建築物高度，建議為招商局碼頭所在的「工業」用地訂定主水平基準上 60 米和主水平基準上 80 米的最高建築物高度限制；

視覺影響評估

(y) 該區的位置並非坐落於《香港規劃標準與準則》的「香港城市設計指引」所確定的七個重要瞭望點的「視野範圍」內。考慮到可供公眾觀賞的景觀、公眾是否易於前往及受公眾歡迎程度這幾方面後，當局在區內選定兩個瞭望點，以評估擬議最高建築物高度限制對視覺造成的影響；

- 文件所載圖 15A 的電腦合成照片顯示從維多利亞港西面門廊主要渡輪路線眺望的景觀。從區內這個瞭望點眺望，主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制與現有建築形式互相協調，而且形成梯級狀建築物高度輪廓。突出的建築物包括位於海旁的泓都和高逸華軒及位於該區東部的寶翠園。摩星嶺及山頂的山脊線也大致予以保存；
- 文件所載圖 15B 的電腦合成照片顯示在龍虎山郊野公園內從受歡迎的夏力道遠足徑眺望硫磺海峽的景觀。雖然多個現有／已承諾發展，例如寶翠園、泓都、高逸華軒、加惠臺及怡峯已對海港景觀造成影響，但擬議的建築物高度限制不會對眺望海港景觀的視野造成負面影響；以及
- 就該區整體來說，為發展／重建項目擬訂建築物高度限制不會對整體的景觀造成重大影響；

建議闢設建築物間距

(z) 當局經考慮空氣流通評估的結果及建議後，建議闢設以下建築物間距，以改善該區的空氣流通：

- 建議在龍暉花園以西主水平基準上 20 米以上(地面之上約 15 米)的位置，闢設一道闊 10 米的建築物間距，以便連接德輔道西及皇后大道西及大致與和合街並排，讓東北風吹

入內陸地區。由於該氣道現時被均益大廈第一期阻檔，這道建築物間距只會在用地重建後才落實；

- 建議在香港工業大廈、景賜大廈、和發大廈、順成大廈及維壹(興建中)之間主水平基準上 20 米以上(地面之上約 15 米)的位置，闢設一道闊 10 米的建築物間距，以便連接德輔道西和皇后大道西及與卑路乍街並排，讓東北風滲進卑路乍街。基於實際理由，這道建築物間距主要會利用建築物之間平台上現有的間距，而且會如文件圖 G1a 所顯示呈弧形。由於該氣道現時被香港工業大廈阻檔，這道建築物間距只會在用地重建後才落實；以及
- 建議分別在士美菲路 71 至 77 號嘉輝花園及士美菲路 50 號士美菲園西面主水平基準上 29 米和主水平基準上 60 米以上(兩者均為地面之上約 15 米)的位置，闢設兩道闊 12 米的建築物間距，讓南風的主要氣道可一直吹往內陸地區。由於有關的氣道現時被士美菲園 C 座阻檔，因此在用地重建後才可落實士美菲園以西的建築物間距；

其他改劃用途地帶建議

- (aa) 除了一如上文所述，在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制及用途地帶的修訂外，也藉此機會加入以下用途地帶修訂，以反映現有用途、適當地調整地帶界線及／或劃設更適合的用途地帶；

把兩塊位於摩星嶺道的用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶

- (bb) 摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號主要為樓高三層的住宅樓宇及開放式停車場，位於「都會環境美化計劃策略」的「景觀保護區」。緊接摩星嶺道南面的範圍主要是低層住宅區，在薄扶林分區計劃大綱圖上劃

為「住宅(丙類)3」地帶，最高建築物高度為三層(包括開敞式停車間)。鑑於極具景觀價值、契約限制及區內特色，建議把該兩塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並把最高地積比率訂為 0.75 倍、上蓋面積為 25% 及最高建築物高度為三層；

把兩塊位於摩星嶺道的用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶

(cc) 摩星嶺道東端怡林閣及恒琪園所在的用地已分別發展成兩幢樓高 17 層(主水平基準上 148.7 米)(不包括一個地庫停車場)及一幢樓高 13 層(主水平基準上 135.9 米)的住宅樓宇。摩星嶺道西端華亭閣(主水平基準上 129.7 米)及翠海別墅(主水平基準上 139.1 米)所在的另一塊用地被三幢樓高 20 層並建於開敞式停車間／大堂入口之上的樓宇佔用。當局建議把該兩塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率訂為 3 倍，並分別把摩星嶺道東端及西端的用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 160 米及主水平基準上 140 米；

把位於域多利道的用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶及「綠化地帶」

(dd) 域多利道以西草木茂密的斜坡形成翠綠的天然海岸線，並且面向維多利亞港的西面門廊。正如文件所載的圖 C1a 及 D1a 所顯示，這個範圍有兩塊未開發的「住宅(乙類)」用地。南面的部分「住宅(乙類)」用地由具歷史價值的軍事用地(租庇利炮台)及屬三級歷史建築的域多利道扣押中心所佔用。其餘範圍是草木茂盛的空地。北面的部分「住宅(乙類)」用地已交予港鐵公司用作西港島線項目的臨時地下炸藥倉，直至二零一四年為止。該兩塊用地坐落「都會環境美化計劃策略」的「景觀保護區」及／或「具高度景觀價值的發展地區」。由於具景觀價值，而且位置優越，建議把該兩塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶及「綠化地帶」。擬議的「住宅(丙類)3」地帶主要是基

於用地已平整的部分劃設，以盡量減低發展完成後對景觀和砍伐樹木所造成的影響，而用地須受 0.75 倍的地積比率、25% 的上蓋面積及四層的最高建築物高度所限。至於該兩塊用地陡斜而且草木茂盛的餘下部分，則建議由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存天然的景觀；

把域多利道 86 號由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」用地

(ee) 位於西寧街西端的「休憩用地」涉及先前兩宗獲給許可以進行住宅及公眾休憩用地發展的申請(編號 A/H1/65 及 A/H1/75)。有關的住宅發展(傲翔灣畔)已落成，而所有規劃許可附帶條件已履行。在這種情況下，建議把該住宅用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映發展完成後的狀況。傲翔灣畔東面的一塊狹長土地由一條公眾樓梯所佔用。建議把這塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的用地，以反映現時的用途；

把兩塊位於摩星嶺徑的「政府、機構或社區」用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶

(ff) 兩塊位於摩星嶺徑的用地現時用作休憩處。建議把該兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時的休憩用地用途；

把一塊位於石山街的「政府、機構或社區」用地改劃為「綠化地帶」

(gg) 位於石山街日後的堅尼地城港鐵站東面的斜坡地形陡峭而且草木茂盛，不宜發展。因此建議把該處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存天然的斜坡；

建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂

(hh) 建議對「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「工業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的「註釋」作出修訂，以加入／

修訂建築物高度限制及加入略為放寬建築物高度限制的條款。「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶「註釋」的「備註」也會修訂，以加入「住宅(乙類)1」、「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」支區的發展限制；

建議對分區計劃大綱圖《說明書》作出修訂

- (ii) 當局也藉此機會按文件附件 III 所詳載對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂，以加入有關的建議修訂和反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；以及

部門及公眾諮詢

- (jj) 擬議建築物高度限制已適當地顧及相關部門的意見。如獲小組委員會同意，分區計劃大綱圖的建議修訂會根據《城市規劃條例》第 7 條公布，以便公眾提出申述。當局會在展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17A》(展示時重新編號為 S/H1/18)期間就有關修訂徵詢中西區區議會的意見。

5. 一名委員詢問有關為直接面向海旁的用地擬訂建築物高度限制的事宜。該名委員留意到北面為海岸線、西面為加多近街、南面為吉席街而東面為士美菲路的範圍受主水平基準上 100 米／120 米的建築物高度所限，但招商碼頭所在的「工業」地帶只受主水平基準上 60 米／80 米的建築物高度所限。該名委員詢問鑑於該範圍位處海旁，建築物高度限制是否應降低。

6. 港島規劃專員區潔英女士回應說，高逸華軒及泓都部分範圍位於該處，這兩個發展的現有建築物高度(泓都為主水平基準上 156.9 米至 176.3 米，高逸華軒為主水平基準上 171.2 米)與附近地區的發展及海旁環境不相協調。為了顧及城市設計原則，即保護海旁以免不相協調的發展出現，這兩塊用地應訂定較低的建築物高度。然而，擬議的建築物高度限制應可容許建築物發展至《建築物(規劃)規例》所准許的最大地積比率及／或上蓋面積。泓都位於吉席街以北的部分範圍屬《建築物(規劃)規例》所訂的丙類地盤，受 10 倍的最高准許住用地積比率所限，而泓都位於吉席街以南的另一部分則屬《建築物(規

劃)規例》所訂的乙類地盤，受 9 倍的最高准許住用地積比率所限。泓都約 40%地盤面積已用作公眾休憩用途並應予以保留。考慮到用地約 40%的範圍已用作公眾休憩用地，建議為該用地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以便建築物可重建至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率。高逸華軒屬《建築物(規劃)規例》所訂的丙類地盤。同樣地，建議把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以便建築物重建時可達至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率及上蓋面積。此外，考慮到海旁環境，兩塊用地均不可重建至現有高度。至於該處的其他用地，在充分考慮其位處海旁後，也建議為該等用地訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制。港島北面海岸線一帶的一些海旁用地也有限為主水平基準上 100 米的建築物高度。

7. 主席說，在分區計劃大綱圖劃設建築物間距不會影響現有發展，因為這些建築物間距只會在所涉用地日後重建後才落實。當局應把這一點轉告有關發展的擁有人／居民，一個可行的做法是透過就分區計劃大綱圖的修訂徵詢相關區議會的意見時轉告。區潔英女士表示，除了徵詢相關區議會的意見外，當局也會舉行諮詢會，以便就分區計劃大綱圖的修訂收集區內居民及其他相關人士的意見。在諮詢過程中，當局會就有關修訂分區計劃大綱圖的基本理據／原則(包括擬議的建築物間距只會在所涉用地日後重建完成後才落實)向獲諮詢人士提供充分資料。

8. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》的建議修訂，以及文件附件 I 所載的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17A》(展示時重新編號為 S/H1/18)和附件 II 所載的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載的《說明書》修訂本，以述明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公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島伍家恕先生，以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。]