

二零一九年二月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1193 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

符展成先生

何立基先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

梁少江先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

張國傑先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

張芝明女士

1. 會議於二零一九年二月十五日上午十時四十五分恢復進行。

### **議程項目 1**

[公開會議]

通過二零一九年一月十七日第 1193 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一九年一月十七日舉行的第 1193 次會議的記錄無須修訂，獲得通過。

[符展成先生此時離席。]

### **議程項目 2**

[閉門會議]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10512 號)

[此議項以廣東話進行。]

### **商議部分**

3. 主席說，考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見的聆聽會於二零一九年一月十七日舉行。本節會議為商議部分。

4. 秘書說，委員已於二零一九年一月十七日的會議上申報利益，此後沒有收到委員的進一步利益申報。委員備悉，何安誠先生、廖凌康先生、張國傑先生、余偉業先生、黃煥忠教授、郭烈東先生、雷賢達先生、伍穎梅女士及邱浩波先生因事未能出席會議，而符展成先生亦已離席。由於黎庭康先生及羅淑君女士所涉利益屬間接性質，委員同意他們可留在席上。

5. 會議備悉，二零一九年一月十七日舉行的聆聽會的錄影記錄和會議記錄已分別於二零一九年一月二十三日及二零一九年二月十三日送交各委員。

6. 主席建議委員參考城市規劃委員會文件第 10512 號及二零一九年一月十七日的會議記錄擬稿。這些資料已在會議前分發給各委員，以便進行商議。為使討論更有條理，主席建議秘書扼要重述申述人／提意見人提出的要項，並闡述部門回應的重點。

### 背景

7. 秘書借助投影片，簡介對灣仔分區計劃大綱草圖作出修訂的背景。分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 先前的修訂涉及四宗司法覆核，而分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 目前收納的修訂旨在執行法庭就司法覆核作出的命令，有關命令要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定時，必須考慮《可持續建築設計指引》。法庭亦下令城規會重新考慮香港地產建設商會(下稱「商會」)(R34)及 Leighton Property Co. Ltd. (下稱「禮頓公司」)和利舞臺有限公司(下稱「利舞臺公司」)(R97)就分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 提出的申述。二零一八年五月四日，分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 75 份申述和 9 份意見。

### 程序事項

8. 秘書表示，在二零一九年一月十七日舉行的聆聽會上，利舞臺公司(R2)和禮頓公司(R3)的代表作出陳述，要點如下：

- (a) 當局沒有充分考慮就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提交的原先申述 R97 所提出的事項；
- (b) 現時有關分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 的申述聆聽，並非按法庭命令為重新聆聽分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的先前申述 R97 而正式召開的重新聆聽會；

- (c) 城規會決定根據第 7 條在憲報刊登修訂項目。雖然 R2 及 R3 已行使他們的權利就目前分區計劃大綱圖的修訂作出申述，但這與先前申述 R97 的重新聆聽過程是兩件獨立的事情，他們保留在這些方面的權利；
- (d) 城規會應押後現時關乎 R2 及 R3 的申述聆聽，以及向當局索取資料，以便就原先的 R97 舉行特定聆聽會，而無須把該程序納入目前 R2 及 R3 的聆聽，因為 R2 及 R3 是關於另一份分區計劃大綱圖；以及
- (e) 城規會亦應按個別用地向城規會提供更仔細和更具體的評估，以衡量某些會影響土地擁有人的限制對社會所帶來的利益是否與該擁有人所承受的負擔相稱。

9. 秘書指出，商會(R5)表示他們先前就分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 提交的 R34 所提出的反對事項，即使與目前分區計劃大綱圖的修訂項目無關，亦應在目前的申述聆聽會上處理。

10. 秘書請委員留意，當局已在城市規劃委員會文件第 10415 號中回應 R34 及 R97 所提出的事宜。城規會為執行法庭命令，已於二零一八年四月十三日的會議上一併考慮有關文件及擬議修訂。

11. 秘書說已諮詢律政司，律政司表示，在目前的聆聽過程中重新聆聽原先的 R34 及 R97 的現行做法適當。在分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 刊登憲報前，律政司以城規會的代表身分告知 R34 及 R97 的法律代表，當局將根據第 7 條作出修訂，他們可向城規會提交申述和意見。律政司亦向他們解釋有關程序是為了執行法庭命令而提出的。在二零一九年一月十六日(即聆聽申述的前一天)之前，城規會一直沒有接獲反對有關做法的意見。在整個過程中，R34 及 R97 有多次機會可就先前提交的申述向城規會表達意見。當局在重新考慮他們就銅鑼灣分區計劃大綱草圖提出的申述時，亦採取了相同的做法。

12. 主席補充說，目前的修訂旨在執行法庭就檢討建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定而作出的命令。分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 先前納入的一些修訂項目，與目前分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 所收納的修訂項目無關。雖然根據條例第 6 至 6B 條考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見時，一般應只限於對圖則的修訂，但由於法庭亦頒令重新考慮就分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 所提交的 R34 及 R97，現時的聆聽過程應同時涵蓋 R34 及 R97 所提出的事宜。

13. 一名委員詢問有否備有一份資料摘要，載列城規會須考慮的所有事項。秘書回應時表示，關於 R34 及 R97 所持理由和規劃署經諮詢相關政府部門後所作回應的摘要，載於城市規劃委員會文件第 10415 號附件 H1 及 H2。

14. 秘書指根據終審法院的判決，律政司表示法院在判決中沒有指明城規會須進行仔細和具體的評估，亦無提出概括性的評估是不足夠的。儘管如此，規劃署已就個別用地進行具體評估以回應 R2 及 R3 所提出的事項，以及諮詢相關的政府部門。

15. 對於申述人提出押後現時關乎 R2 及 R3 的申述聆聽，並要求就原先的申述 R97 舉行特定聆聽會一事，委員認為不應應允，原因是：

- (a) 申述人僅在聆聽會前一天提出要求；
- (b) 律政司於二零一八年四月告知申述人有關執行法庭命令的程序，但申述人並無就有關做法提出反對；以及
- (c) 秘書處於二零一八年十一月及十二月進一步通知申述人聆聽會的安排，但申述人並無就有關做法提出反對。

普遍關注建築物高度限制檢討

16. 秘書作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人和提意見人對修訂建築物高度限制所採用的方法及假設，意見分歧。一些申述人認為放寬建築物高度限制只是為了保障私人發展商的利益。另一方面，一些申述人認為檢討建築物高度限制所採用的假設(如樓底高度)過於保守，並質疑有關的建築物高度限制無法達致優質的發展；
- (b) 一些申述人指放寬建築物高度限制會令高樓大廈增多，繼而對視覺和空氣流通造成負面影響，尤以對「藍屋」這幢歷史建築物附近的住宅區的影響為甚。放寬建築物高度限制會鼓勵重建，令現時的居民遷走，並會造成負面影響，特別是對「藍屋」。另一方面，一些申述人認為放寬建築物高度限制不會造成重大的視覺影響，例如從司徒拔道瞭望處眺望利舞臺廣場用地及禮頓中心用地的景觀變化不大；以及
- (c) 至於非建築用地及後移規定，一些申述人認為不應刪除位於謝斐道／駱克道的「商業(4)」地帶內的非建築用地，另有一些申述人反對施加所有非建築用地和後移規定。

17. 秘書表示，政府部門回應指經修訂的建築物高度限制適當，並已顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、空氣流通評估，以及准許發展密度。建議的建築物高度限制不會造成不可接受的視覺和空氣流通影響。

18. 主席指檢討灣仔分區計劃大綱圖建築物高度限制所採用的方法，與其他分區計劃大綱圖所採用的方法一致。至於涉及指定用地或區內地點的關注，則可分開考慮。規劃署署長李啟榮先生補充說，為執行法庭的裁決，規劃署在檢討相關分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已參考了顧及《可持續建築設計指引》影響的一般建築設計。鑑於各用地的環境布局不同，



建築物高度限制亦須按情況作出進一步調整。委員普遍同意現時檢討建築物高度限制的方法。一些委員表示，城規會在考慮個別用地的情況時，須顧及區內人士對放寬建築物高度限制的關注。

19. 關於對加快重建的關注，委員普遍認為放寬建築物高度限制與鼓勵重建不一定存在因果關係，而城規會亦不宜就重建會對當地社區帶來正面還是負面影響下定論。

#### 指定修訂項目／指定用地

##### 利舞臺廣場(R2)和禮頓中心(R3)的用地(項目A)

20. 秘書表示，R2 及 R3 認為應把利舞臺廣場用地及禮頓中心用地的建築物高度限制由主水平基準上 135 米分別進一步放寬至主水平基準上 165 米及主水平基準上 200 米，從而採納更完善的建築設計，以符合甲級辦公室及零售樓面面積的現今要求。關於政府部門的回應，規劃署的概念計劃與 R2 及 R3 的替代方案的假設對照表，載於城市規劃委員會文件第 10512 號第 28 頁。相對於規劃署的概念計劃，申述人的替代方案採納了不同的零售和辦公室組合，以及較為寬鬆的樓底高度。現時的建築物高度限制主要是根據建築物高度限制檢討所採用的一般假設而訂定的，而有關假設已獲城規會同意。正如城市規劃委員會文件第 10415 號附件 D2 所載，就地積比率為 15 倍的典型商業樓宇而言，如要加入建築物後移規定，建築物高度應介乎 118 米至 126 米之間；如要加入建築物間距規定，建築物高度應介乎 122 米至 130 米之間，視乎地盤類別而定。考慮到地盤水平約為 5 米，建議把分區計劃大綱圖的最高建築物高度訂為主水平基準上 135 米。制定概念計劃的目的，是為了確保擬議的建築物高度限制足以容納准許的發展密度。

21. 考慮到建築事務監督曾於二零零九年批准一套建築物高度為主水平基準上 200 米和地積比率約為 15 倍的建築圖則，一名委員認為可從寬考慮將禮頓中心用地的建築物高度限制由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 200 米。該名委員認為，R3 所提出的替代方案較獲批准的建築圖則優勝，因為替代方案可以改善行人環境。另一名委員也提出類似的意見，並認為進一步放寬建築物高度限制可提供彈性以採納更理想的建築

外形，從而透過改善日照和透風度，營造更有活力的公共空間及行人環境。一些委員認為，就這個黃金地段的辦公室發展而言，規劃署的概念計劃對於樓底高度的假設過於嚴格。一名委員提議城規會可把以下的做法記錄在案，即項目倡議人如能證明略為放寬建築物高度限制的優點，城規會可從優考慮日後提出略為放寬建築物高度限制的規劃許可申請。就此，主席提醒，在有關先前申述 R97 的裁決中，法庭命令城規會不得依賴略為放寬限制這條款，作為達致城規會開始時認為合適的發展密度的基礎。她表示，委員須考慮規劃署在制定概念計劃時所採用的假設是否合理。倘若假設不合理，城規會應藉此機會修訂建築物高度限制，而不應留待在規劃許可申請階段才作出修訂。

22. 其他委員對申述人擬備的替代方案有不同意見。他們認為施加建築物高度限制，旨在對發展／重建項目實施更妥善的規劃管制，避免出現過高及格格不入的發展。作出現有修訂的目的，是為了執行法庭命令，即在訂定建築物高度限制時考慮施行《可持續建築設計指引》的要求所帶來的影響。當局在考慮分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 時，已顧及所有其他相關規劃考慮因素。單是為了令建築設計具彈性而放寬某一幅用地的建築物高度限制，實有違在區內施加建築物高度限制的目的。在訂定建築物高度限制時，並不一定要藉批准建築圖則來確認已承諾的發展。樓底高度屬建築設計方面的事宜，不應作為支持進一步放寬建築物高度限制的理據。他們認為現時的建築物高度限制已提供設計彈性，以加入《可持續建築設計指引》的要求，改善生活及行人環境，並同時容納准許的發展密度，而無須依靠略為放寬建築物高度限制來達致此目的。儘管如此，項目倡議人仍可通過提交規劃申請，闡釋放寬建築物高度限制如何能進一步改善城市環境，此舉讓城規會對擬議發展有更大的管控，並確保規劃優點得以實現。

23. 主席詢問，當局在訂定建築物高度限制時，會否考慮辦公室發展項目的級別。規劃署署長李啟榮先生回應說，劃設「商業」地帶旨在作一般商業發展；至於發展哪個級別的辦公室樓宇，則由日後的發展商決定，屬市場主導。規劃署在制訂概念計劃時基於典型商業發展作出假設。規劃署的代表在聆聽會上已表示，即使加入了申述人提及的良好設計措施，最近落成的希慎三期的建築物高度只有主水平基準上 130 米，較目前

分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度(主水平基準上 135 米)為低。因此，規劃署的假設並非不合理。在聆聽會的答問部分，R2/R3 該組的代表表示，根據《建築物(規劃)規例》，禮頓中心用地的准許最大上蓋面積為 65%，而二零零九年獲批准計劃的上蓋面積為 37.2%，目前的擬議計劃(建築物高度為主水平基準上 200 米，並加入了《可持續建築設計指引》要求)的上蓋面積為 44.5%。這顯示建築物高度及上蓋面積均屬設計上的選擇。畢竟，申述人可向城規會申請規劃許可，以進一步放寬建築物高度限制，藉此加入他們認為更優勝兼更具創意的建築設計，以及配合特定的地盤狀況。

24. 經商議後，委員同意維持各申述用地主水平基準上 135 米的建築物高度限制，考慮因素如下：

- (a) 作出現有修訂旨在執行法庭命令，檢討《可持續建築設計指引》對訂定建築物高度限制所帶來的影響。
- (b) 規劃署在訂定概念計劃時所採用的假設並非不合理。即使加入《可持續建築設計指引》的要求，在有關的建築物高度限制下，仍可達至准許的發展密度；以及
- (c) 申述人可向城規會申請略為放寬建築物高度限制，以納入他們認為更優勝兼更具創意的建築設計。

[簡兆麟先生、潘永祥博士及楊偉誠博士此時離席。]

軒尼詩道以南的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(項目 D)、「商業」地帶的支區(b)(「商業(6)」地帶)(項目 C)

25. 秘書表示，R5(商會)認為應放寬這些地帶內的用地的建築物高度限制，由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 150 米，以便可進行樓底較高的優質商業發展。

26. 經商議後，委員考慮到建築物高度限制已顧及對典型商業發展的估計需求、加入《可持續建築設計指引》的要求及現

時的地盤水平，故普遍同意維持建築物高度限制在主水平基準上 135 米。

皇后大道東以南的「住宅(甲類)」地帶(項目 E1)、位於堅尼地道 21 至 23A 號的「住宅(甲類)」地帶(項目 E2)

27. 秘書表示，R5 建議放寬皇后大道東兩旁的「住宅(甲類)」地帶(項目 E1)及莊士敦道和灣仔道以南的其他住宅用途地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米。另一方面，當區居民建議把「藍屋」附近地區的建築物高度限制維持在主水平基準上 100 米。一名個別人士建議對項目 E1 所涉及的皇后大道東 155 至 167 號用地採用較低的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)。R5 還建議把毗鄰堅尼地道西面的住宅用途地帶(包括項目 E2 所涉及的「住宅(甲類)」地帶，以及有關的「住宅(乙類)」地帶)的建築物高度限制由主水平基準上 120 米／主水平基準上 140 米放寬至主水平基準上 150 米。

28. 秘書請委員留意政府部門的回應：關於莊士敦道和灣仔道以南的住宅用途地帶，以及皇后大道東兩旁的住宅用地(城市規劃委員會文件第 10512 號的圖 H-6 所標示的範圍)，考慮到屬「住宅(甲類)」地帶的典型綜合用途樓宇的估計建築物高度(即 90 米至 96 米)、建築物後移及建築物間距的規定，以及現時地盤水平約為主水平基準上 4 米至主水平基準上 7 米，建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，實屬合適。至於堅尼地道的「住宅(甲類)」地帶(在城市規劃委員會文件第 10512 號的圖 H-6 標示為項目 E1)，考慮到該用地現時的高度水平約為主水平基準上 51.5 米，以及要容納一幢典型的綜合用途樓宇，把建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，做法恰當。至於堅尼地道的「住宅(乙類)」地帶(建築物高度限為主水平基準上 120 米)，並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。

29. 主席表示，為了執行法庭的命令，當局在審視施行《可持續建築設計指引》的要求所帶來的影響後，把該些住宅用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米。由於有意見反對放寬「藍屋」附近住宅地區的建築物高度限制，她請委員考慮當局就該些住宅地區所訂定的建築物高度限制是否適當。秘書請委員留意以下背景資料，即在分區

計劃大綱草圖編號 S/H5/26 於二零一零年刊登憲報時，當局並無收到任何申述書，表示反對把「藍屋」附近的住宅用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。

30. 一些委員表示理解區內人士要求保留「藍屋」這幢歷史建築物的訴求。「藍屋」是保育文物項目的典範。他們關注放寬建築物高度限制會影響這塊具文物價值的用地的氛圍，亦憂慮有關的重建項目會逼使當區居民遷離該區。

31. 另一方面，一些委員認為把建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 110 米，只不過是 10 米之差，約等於 3 層樓，並不會令現時的情況惡化，亦未必會加快重建的步伐。他們覺得，是否保留和如何保留已評級建築物附近地方的氛圍屬政策問題，須由政府考慮。具體而言，政府應檢討保育政策，因為保育政策目前只着重如何保留歷史建築物本身，而沒有顧及周邊的環境。缺乏這方面的政策方向，城規會將難以就保育理由對是否應放寬或收緊建築物高度限制得出經深思熟慮的意見。一些委員亦認為，當局在檢討施行《可持續建築設計指引》的要求所帶來的影響後，如認為把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米是恰當的，而城規會決定不把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，其決定可能會遭有關地段擁有人反對。

32. 一名委員指出，一些申述人有一個誤解，誤以為放寬建築物高度限制會對視覺和環境帶來負面影響。然而，放寬建築物高度限制其實是為了能夠加入可持續建築設計的元素。採納《可持續建築設計指引》的要求，可改善環境質素，尤其是行人環境。

33. 經商議後，委員同意把項目 E1 所涉及的住宅用地的建築物高度限制維持在主水平基準上 110 米。會議認為，讓建築物高度限制放寬 10 米不會對「藍屋」的氛圍有任何重大影響。政府應就其保育政策檢討是否須保留和如何保留已評級建築物附近地方的氛圍。

[羅淑君女士、劉竟成先生及區英傑先生此時離席。]

前灣仔已婚警察宿舍的「商業(4)」地帶(項目 B 及 F2)、前灣仔警署用地的「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(項目 F1)、駱克道市政大廈的「政府、機構或社區」地帶(項目 G1)及軒尼詩道官立小學的「政府、機構或社區」地帶(項目 G2)。

34. 秘書指出，一些申述人表示刪除有關的非建築用地及建築物間距對空氣流通和採光會帶來負面影響。R53 建議把「商業(4)」地帶的建築物高度限制(項目 B)進一步放寬至主水平基準上 135 米，以便與項目 A、C 和 D 看齊。R5 亦建議把「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」。

35. 秘書特別指出，部門在作出回應時表示，有關的非建築用地狹窄，而且風道的入風口被灣仔北現有的華潤大廈和灣景中心局局部阻擋。《可持續建築設計指引》所載的其他樓宇設計措施可在區內發揮類似的通風效果。此外，由於所涉的用地是政府土地，政府可於出售這些土地以進行發展時，在契約條款中加入《可持續建築設計指引》的要求。該區整體上有足夠的休憩用地，沒有規劃理據支持把空置的政府用地轉為公眾休憩用地，亦無有力的理由要進一步放寬「商業(4)」用地的建築物高度限制，因為分區計劃大綱圖把該用地的最高地積比率限為 12 倍，而主水平基準上 110 米的建築物高度限制和主水平基準上 4 米的地盤水平足夠容納擬議發展，同時亦符合《可持續建築設計指引》。

36. 一名委員詢問當局為何沒有對前灣仔警署用地施加非建築用地的規定。規劃署署長李啟榮先生回應指，當局在分區計劃大綱圖施加那些非建築用地的規定時，《可持續建築設計指引》尚未生效。目前的檢討把不屬地區風道的非建築用地從分區計劃大綱圖中刪去。當局認為《可持續建築設計指引》所載的樓宇設計措施可同樣為該區帶來通風的效果。

37. 關於 R5 提出把前灣仔已婚警察宿舍用地由「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」的建議，主席表示這項建議與建築物高度限制檢討無關，而商會也沒有在分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 的申述 R34 提出此建議。一名委員認為申述人的改劃建議沒有理據支持。

[會後備註：申述人澄清及經核實後，商會曾在分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 的申述 R34 提出此建議。]

38. 經商議後，委員同意把前灣仔已婚警察宿舍用地的建築物高度限制維持在主水平基準上 110 米，以及刪除兩塊政府土地的非建築用地及建築物間距。委員亦同意無須把前灣仔已婚警察宿舍用地由「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」。

R34 及 R97 就分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 提出的事項但與分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 的修訂項目無關

39. 秘書繼而向委員簡介 R34 及 R97 就分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 提出的重點但並非關於分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 的修訂項目(載於城市規劃委員會文件第 10415 號附件 H1 及 H2)，以及部門的回應：

(a) 分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 項目 A

R34 反對項目 A 就各個發展地帶(涵蓋「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶的用地)訂定建築物高度限制。當局因應法庭的裁決，已檢討分區計劃大綱圖所有「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶(及其支區)、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的發展限制(包括建築物高度限制及非建築用地、建築物間距和後移規定)。由於自二零一零年起規劃情況並沒有重大改變，因此無須對「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶(「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的用地除外)的建築物高度限制進行整體檢討。

(b) 分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 項目 C 至 J1、K 至 M、P、T1 及 T2

R34 反對改劃多幅主要涉及「以定點形式劃分地帶」的用地的項目。雖然如此，改劃建議主要是反映已完成的發展。

(c) 把堅拿道東由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶(分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 項目 B1)

R97 反對項目 B1 提出把堅拿道東由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶。若干「商業／住宅」用地已改劃為「商業」地帶、「住宅(甲類)」

地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以達致更有效益的基礎設施規劃及更完善的土地用途管理。

(d) 放寬灣仔西的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制

R34 建議放寬灣仔西的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制。鑑於「住宅(甲類)」地帶的典型綜合用途樓宇的建築物高度須為 90 米至 96 米左右，以符合《可持續建築設計指引》的要求，加上現時的地盤水平約為主水平基準上 4 米至主水平基準上 7 米，是次檢討認為建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，實屬合適。

(e) 放寬告士打道與軒尼詩道之間用地的「商業」地帶的建築物高度限制

R5 / R34 建議把告士打道與軒尼詩道之間若干「商業」用地的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 135 米。當局在進行檢討後，認為把這些「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，既可盡量減低對司徒拔道瞭望點望向海港的景觀的影響，又能同時兼顧發展權和公眾利益。

40. 委員備悉並同意維持城規會先前的看法，認為沒有理據支持修訂有關分區計劃大綱草圖，以順應 R34 及 R97 所提出的上述觀點。

與分區計劃大綱圖編號 S/H5/28 的修訂項目無關的申述人建議

41. 秘書說，R51 建議把擬議合和中心二期的建築物高度限制訂為主水平基準上 207 米，以及把項目 E1 的建築物高度限制(即主水平基準上 110 米)擴展至適用於山坡臺、南固臺及妙鏡臺。秘書表示，由於合和中心二期、山坡臺、南固臺及妙鏡臺的土地用途地帶及建築物高度限制並非現時分區計劃大綱圖的修訂事項，因此不會考慮這些建議。



42. 委員備悉並同意沒有理據支持修訂有關分區計劃大綱草圖以順應有關申述。

### 結論

43. 經討論後，委員大致同意沒有理據支持順應分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 的申述修訂有關分區計劃大綱草圖；城市規劃委員會文件第 10512 號所載的政府部門回應，以及政府代表於二零一九年一月十七日會議上所作的陳述及回應，已回應了申述和意見提出的主要理由。委員在重新考慮分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 的申述 R34 及 R97 後，亦認為沒有理據支持修訂有關分區計劃大綱草圖。城市規劃委員會文件第 10415 號(城規會在二零一八年四月十三日曾予以考慮)、城市規劃委員會文件第 10512 號，以及政府的代表在二零一九年一月十七日會議上所作的陳述和回應，已就該兩份申述所提出的事項作出回應。

44. 經商議後，城規會備悉 R1 及 R2 至 R5 表示支持的意見，並決定不接納 R2 至 R5 及 R6 至 R75 的餘下內容，以及不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

#### 「所有申述

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂(包括放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地和建築物間距的規定)適當，因為這些修訂已顧及所有相關考慮因素，包括現時的建築物高度輪廓、承諾進行的發展、地形、地盤平整水平、區內特色、由策略性瞭望點／重要公眾觀景點望向山脊線／山巒及海港的景觀、與周邊地方的協調、主要的土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通、《可持續建築設計指引》的規定，並在公眾利益和私人發展權之間取得適當平衡(R2 至 R52 及 R54 至 R75)；

#### 表示反對的申述

- (b) 修訂建築物高度限制，旨在為商業及住宅發展提供設計上的靈活性，以加入《可持續建築設計指引》

的要求。由於分區計劃大綱圖上各項發展的地積比率或土地用途地帶並無改變，指稱放寬建築物高度限制會加快重建、推高物業價格及帶來不良交通影響的說法未必有充分理據支持(R5 至 R52 及 R54 至 R75)；

#### 申述人的建議

- (c) 就利舞臺廣場及禮頓中心用地的商業發展，主水平基準上 135 米的建築物高度限制適當。至於建築物的設計(包括利舞臺廣場及禮頓中心兩塊用地的設計)，完全是工程項目倡議人在顧及所有相關考慮因素(包括分區計劃大綱圖的建築物高度限制)後所作出的決定。沒有理據或技術評估支持把涵蓋利舞臺廣場及禮頓中心的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 135 米分別進一步放寬至主水平基準上 165 米及 200 米(R2 及 R3)；
- (d) 為「住宅(甲類)」地帶訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制適當。沒有有力理據支持修訂／進一步放寬「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制至高於典型商住混合樓宇的基本建築物高度輪廓的高度水平。因此，沒有理據支持把項目 E1 的建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至 135 米(R4 及 R53)；或維持在主水平基準上 100 米(R54 至 R57、R59 至 R62、R68 至 R71 及 R75)；又把皇后大道東 155 至 167 號用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米(R51)；
- (e) 「商業」地帶、「商業(4)」地帶、「商業(6)」地帶的支區(b)、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制適當。沒有理據或技術評估支持進一步放寬這些地帶的建築物高度限制(R5 及 R53)；

- (f) 灣仔區整體的休憩用地供應足夠。因此，沒有規劃理據支持把空置的政府用地改作公眾休憩用地 (R5)；以及
- (g) 一些申述地點並不是現時分區計劃大綱圖所收納的修訂。城規會沒有理據考慮申述人該部分的建議 (R4, R51 及 R53)。

45. 基於上文第 39 段和城市規劃委員會文件第 10415 號附件 H1 及 H2 所載的考慮因素，除了分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28 的建議修訂外，城規會決定不建議順應 R34 及 R97 其餘部分的內容而修訂分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26。

46. 秘書在回應一名委員的查詢時表示，雖然城規會已完成審議《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見，但由於香港循道衛理聯合教會已就城規會對該教會就灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/26 的申述所作的決定提出司法覆核，因此把該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議批准一事，仍須視乎法庭會否下令暫緩執行而定。該宗司法覆核已定於二零一九年三月十四日及十五日進行聆訊。

47. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。