

(文件已於二零一零年五月七日解密)

都會規劃小組委員會
二零一零年四月二十三日上午九時舉行的
第 417 次會議記錄

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島陳婉薇女士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 14

[閉門會議]

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 10/10 號)

1. 秘書表示，由於分區計劃大綱圖的修訂涉及西營盤及上環區，以下委員就此議項申報利益：

陳曼琪女士 - 在上環擁有一個單位；

梁宏正先生 - 其母在該區擁有一個單位；以及

陸觀豪先生 - 由一九九二年起擔任聖保羅書院校董。

2. 小組委員會同意陳曼琪女士和梁宏正先生涉及直接利益，必須暫時離席。由於聖保羅書院受分區計劃大綱圖的擬議修訂所影響，小組委員會同意陸觀豪先生涉及直接利益，亦須暫時離席。

[陳曼琪女士和梁宏正先生此時離席，而陸觀豪先生此時暫時離席。]

3. 小組委員會備悉一套替代頁(包括文件第 15 至 18 頁和第 27 至 29 頁、附件 II 分區計劃大綱圖《註釋》第 2 至 9 頁、有關「其他指定用途」用地的建築物高度的附件 V 第 1

頁、有關「政府、機構或社區」用地的改劃用途地帶建議的附件 VI 第 6 和 7 頁，連同圖 16、C1 及 M/H3/10/69)，已於會上呈交。

4. 高級城市規劃師／港島陳婉薇女士借助投影片，按文件所詳載的內容向委員簡介西營盤及上環分區計劃大綱草圖的擬議修訂，並陳述以下要點：

背景

- (a) 爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，以改善居住環境和使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，規劃署對多份分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在各個發展地帶內加入建築物高度限制，對日後的發展／重建計劃提供指引。檢討分區計劃大綱圖的建築物高度管制，可制止與附近一帶不相協調的高聳建築物胡亂擴散；
- (b) 在現有的西營盤及上環分區計劃大綱圖上，大部分發展地帶均沒有制訂建築物高度限制，但「住宅(丙類)」地帶和中港道劃爲「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」地帶的用地除外，有關用地的建築物高度管制分別爲 12 層(最高地積比率爲 5 倍)和主水平基準上 130 米。這些發展限制將予保留；
- (c) 現行檢討集中爲其他發展地帶制訂建築物高度限制，包括「商業」、「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。有關檢討亦涵蓋改劃「商業／住宅」用地的用途地帶，以及對已發展作住宅暨商業用途的政府、機構或社區用地作出用途地帶修訂；

現有的建築物高度輪廓

- (d) 西營盤及上環規劃區(下稱「該區」)大部分現有建築物都是建於細小地段的低矮或中層發展。一些用地已進行重建。在較高的新建築物中，部分涉及市區重建計劃，例如中環中心(主水平基準上 288 米)、中遠大廈(主水平基準上 205 米)和帝后華庭(主水平基準上 125 至 145 米)；

現有的建築物樓齡概況

- (e) 該區大部分建築物樓齡介乎 30 至 50 年(55.8%)，部分則達 50 年或以上(16%)。樓齡 10 年或以下的建築物只佔總數約 2.7%。較大規模的較新發展傾向集中在上環皇后大道中和荷李活道一帶。樓齡 30 年或以上而建築物高度為 15 層或以下的發展應有較大的重建潛力；

該區的特色

- (f) 該區大致上可分為五個支區，每個支區的特色如下：

海旁

- (i) 面向海港的主要是劃為「休憩用地」、「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的用地。此用地羣位處填海土地上，包括中山紀念公園、西區副食品批發市場、電車廠、室內運動場、消防局、警署和污水隔篩廠。這些發展比較低矮，樓高一至四層；

上環商業中心區的伸延部分

- (ii) 上環東北部鄰近中區，而且公共交通十分方便，有極大潛力成為商業中心區的延伸部分，以興建優質商業／辦公室發展。主要商業發展(包括中環中心(主水平基準上 288 米)和中遠大廈(主水平基準上 205

米))為構成城市空中輪廓線的部分地標式建築物。此支區的現有建築物大部分樓高 20 至 30 層，少數較舊而樓高 10 層以下的建築物則聚集在文咸東街和皇后大道中以北。上環港鐵站和半山自動扶梯使行人往來更為便利；

西營盤住宅羣

- (iii) 此支區位於該區西部，介乎干諾道西、東邊街、般咸道、薄扶林道和山道之間。海旁一帶是住宅區，夾雜小型商業、零售或酒店用途。在皇后大道西兩旁沿山坡向上伸延至般咸道是樓齡超過 30 年的舊住宅發展羣，有些樓齡更超過 50 年。這一帶的建築物是台階式發展，地勢從高街逐漸下降至德輔道中，大致上建有低層(10 層以下)至中層(不超過 30 層)的住宅樓宇，干諾道西的少數辦公室／商業發展則高達 40 至 50 層；

上環住宅羣

- (iv) 此支區位於皇后大道中以南，介乎水坑口街、普仁街、太平山街、必列者士街、士丹頓街和鴨巴甸街之間，是市區內的住宅區。此住宅羣主要以低矮的建築物和狹窄道路稱著。此建築羣的發展項目的建築物高度相當不一，大部分用地樓高 10 層以下，部分用地則發展為高層住宅樓宇，樓高超過 30 層，甚或 40 層；以及

蘇豪區和緊連地區

- (v) 此區大部分範圍是舊住宅區，包括低矮建築物和周邊一帶的較高商業／辦公室發展。市場力量促使該區變成著名的娛樂區，區內有高檔的餐館、小餐廳和酒吧，

一般稱為蘇豪／蘭桂坊區。該區的主要特色文物包括前中區警署建築羣、荷李活道的前中央書院／前已婚警察宿舍用地，以及孫中山史蹟徑的一些歷史樓宇。過往曾有翻新部分現有低矮建築物以作各項用途（例如商店、展覽館和食肆等）的私人計劃。該支區的人本比例和街道環境使之充滿特色和別具吸引力。該區的街道和行人路既狹窄又不合標準，為解決交通擠塞和人車爭路的問題，當局在節日和特別活動期間採取交通管理措施（包括人流管制）。該區的規劃目標是繼續作為以行人為主的地區，不應鼓勵車輛行駛。

歷史建築物

- (g) 該區有許多歷史文物。中西區（包括該區）是展示孫中山先生史蹟的重要地方。該區設有一條名為上環線的文物徑，涵蓋 35 幢／個歷史建築物和地點，當中包括孫中山史蹟徑。該區其他歷史文物包括別具特色的街道，例如以海味聞名的永樂街、文咸東街和德輔道西；以售賣古董家具和藝廊聞名的荷李活道；以售賣各種古董物件聞名的摩羅街；以及以售賣圖章和毛筆聞名的文華里；
- (h) 在該區各文物建築中，三塊用地是法定古蹟，包括前中區警署建築羣、上環街市和堅巷的舊病理醫院（現用作香港醫學博物館）。該區有 18 幢建築物列為一級、二級或三級歷史建築，所有歷史建築物的建築物高度限制大多反映現有高度；

區內風環境

- (i) 當局已進行空氣流通專家評估，藉以就區內風環境進行定性評估。大體上，每年盛行風來自東方和東北方，而夏季盛行風則主要來自東方和南方。東北風和由維多利亞港吹來的海風大部分被海旁的建築物阻擋。因經過陸地和中區而減弱的

東風預計會吹入主要街道，例如德輔道西、皇后大道西、第二街和高街。不過，由於這些街道狹窄而且並非直路，因此作為氣道的成效甚低；

空氣流通評估的主要結果和建議

- (j) 海旁建築物不應佔用用地的整個臨海面。如背景盛行風風力弱，由海旁吹來的海風則對該區甚為有用。劃設非建築用地是改善區內空氣流通的有效措施，但非建築用地宜在地面劃設。如實際上不可行，在平台層以上(即街道水平以上 15 米)劃設非建築用地或建築物間距／距離，是另一個有效措施；
- (k) 在重建時把建築物後移以擴闊南北向主要氣道，以及把南北向氣道與海旁或休憩用地連接，是改善空氣流通的有效措施；
- (l) 沿氣道的「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶須予保留。重要的「空間」(包括前中央警署建築羣、荷李活道前已婚警察宿舍、英皇佐治五世紀念公園、堅道花園及堅巷花園、卜公花園和荷李活道公園)須予保留；
- (m) 必須鼓勵採用通風的建築物和平台設計；
- (n) 廣場和休憩用地(如中遠大廈、新紀元廣場和中環中心之間的廣場和休憩用地)可在行人水平提供緩衝空間和改善空間，是有用的設計特色，應鼓勵在稠密地區採用；
- (o) 應該把受交通限制的蘇豪區現有狹窄街道和行人路擴闊，以改善人流／車流和空氣流通；

非建築用地

- (p) 當局經考慮空氣流通評估的結果，建議在「商業」、「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶劃設非建築用地，詳情如下：
- (i) 興漢道與水街之間的現有南北向氣道將予保留，並指定為非建築用地。毗連興漢道的聖保羅書院東隅範圍指定為闊兩米的非建築用地，以便在重建時擴闊南北向的氣道／風道，以改善通風和景觀開揚度；
 - (ii) 沿南北向主要街道，把毗連東邊街的非臘牙科醫院和般咸道官立小學，以及毗連普仁街的東華醫院所在的土地，指定為闊兩米的非建築用地，以便擴闊南北向的氣道／風道；以及
 - (iii) 中遠大廈與新紀元廣場之間作為行人水平主要空間的現有廣場將予保留，並指定為非建築用地。

建築物間距

- (q) 當局經考慮有關用地的情況和發展完成後實際上不能劃設非建築用地後，建議通過建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，以構成氣道，詳情如下：
- (i) 為使該區空氣更為流通，現時用作南北向主要街道並與主要空間(例如休憩用地和一些建有低矮建築物的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地)連接的範圍將保留並予以改善，方法是規定從毗連這些街道的「住宅(甲類)」及「商業」地帶的地段界線(由平均街道水平起計 15 米以上)劃設闊兩米的後移範圍，以擴闊氣道／風道，改善通風和增加景觀開揚度；

- (ii) 在平台層上的現有狹長土地(現時用作把皇后街連接荷李活道公園的休憩用地)將予保留，以保留現有建築物間距，以及把沿皇后街的現有南北向氣道／風道經該公園連接普仁街。因此，一幢樓高一層作零售用途而其上是園景休憩用地的構築物所在的狹長土地(構成皇后大道西 1 號帝后華庭發展的一部分)，其建築物高度限制為主水平基準上 11 米；而皇后大道西 42 至 56 號賴恩樓的平台所在的兩塊狹長土地，其建築物高度限制為主水平基準上 21 米；
- (iii) 在皇后大道中 184 至 192 號恆隆大廈西隅和皇后大道中 194 至 196 號所在地劃設一塊狹長土地，以構成南北向的風道，改善進風情況，而建築物高度限制為主水平基準上 23 米，以保留由林士街貫通中遠大廈與新紀元廣場之間的廣場至安和里、美輪街和鴨巴甸街的現有南北向氣道／風道；以及
- (iv) 皇后大道中的中環中心的平台(包括上蓋)將予保留，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 24 米，以保留平台層以上的建築物間距，從而保留南北向的氣道／風道和景觀開揚度。

檢討「商業／住宅」地帶和改劃用途地帶建議

- (r) 約 35 公頃的土地劃為「商業／住宅」地帶，主要涵蓋干諾道西、干諾道中、德輔道西、皇后大道中、皇后大道西(北面)，上升至荷李活道(北面)和亞畢諾道一帶。這些用地的用途地帶建議改劃如下：
 - (i) 該區東北部是辦公室及商業發展附連一些娛樂用途。由於鄰近中環和上環港鐵站，亦設有完善的道路網絡和公共交通，建議

把該區此部分範圍由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶；以及

- (ii) 至於該區西部的其餘「商業／住宅」用地，大部分發展主要是住宅性質，低層用作零售／商業活動。由於這些發展與「住宅(甲類)」發展相近，建議把這些用地由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。

擬議建築物高度概念和規劃考慮因素

- (s) 當局大致上採納梯級狀高度概念，建築物高度輪廓漸次向山坡上升，以顧及從西九龍填海區公眾瞭望點眺望港島區山脊線的景觀，以免超越山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (t) 該區的擬議建築物高度級別應旨在保存眺望山脊線和由山頂眺望海港的景觀，以分別作為該區的背景和保留海港景觀；
- (u) 高度輪廓應與附近發展的規模和比例和諧協調。建築物高度輪廓逐漸上升，不應超過該區以南地區根據半山區西部分區計劃大綱圖所訂的最高建築物高度。橫向而言，建築物高度級別由東向西下降，與山巒背景整體向西下降的高度輪廓互相配合；
- (v) 一般而言，現有建築物的高度如超過有關建築物高度限制，在重建時可建至現有建築物的高度。此外，從西九龍填海區的公眾瞭望點眺望，現有高聳建築物(包括中環中心(主水平基準上 288 米)和中遠大廈(主水平基準上 205 米))的高度已超越山頂的山脊線，這些地標式建築物組成城市的空中輪廓線；

- (w) 擬議建築物高度級別可確保不會違反文件第 10.2 段所述的都市設計原則，並配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (x) 現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地除非有已承諾發展的計劃，否則大致上會維持在現有高度，以作視覺調劑和緩衝空間，特別是中部和南部的現有政府、機構或社區設施羣、英皇佐治五世紀念公園和前中區警署建築羣和荷李活道前已婚警察宿舍用地的低建特色應予保留，以改善該區的空氣流通，造福該區；
- (y) 大體而言，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)應在重建時通過把建築物後移而予以擴闊，尤其是由西半山現有山谷和現有植物茂生地帶延伸的氣道應予保留，以改善空氣流通；

擬議建築物高度限制的詳情

- (z) 建築物高度建議的詳情載列如下：

海旁和上環商業中心區延伸部分

- (i) 為保留海旁發展的整體低矮輪廓，這些發展的高度大部分維持在現有或已承諾進行發展的高度，但中港道「其他指定用途」註明「商業附連公共車輛總站及公眾停車場」用地除外，分區計劃大綱圖已訂明該地帶的高度限制為主水平基準上 130 米，而該地帶是上環商業中心區的延伸部分；
- (ii) 東面為租庇利街、南面為皇后大道中／西、西面為正街和北面為干諾道中的地區，建議最高建築物高度為主水平基準上 120 米。由於該區鄰近海旁，不鼓勵興建過高的建築物；

西營盤住宅羣

- (iii) 根據梯級狀高度概念，建議海旁附近的範圍採用較低的高度級別，而上坡範圍則採用較高的高度級別；
- (iv) 考慮到介乎干諾道西、山道、德輔道西和西邊街的範圍鄰近海旁，建議最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (v) 介乎山道、皇后大道西、西邊街和德輔道西的範圍，建議採用兩級高度管制，最高建築物高度分別為主水平基準上 100 米和 120 米。該區作為主要氣道的主要南北向和東西向街道包括屈地街、水街、西邊街和皇后大道西。有關發展限為主水平基準上 100 米，但佔地 400 平方米或以上的用地的建築物高度可達主水平基準上 120 米，以鼓勵合併用地進行綜合發展，並容許彈性以就地闢設泊車、上落客貨設施和其他支援設施；
- (vi) 對於介乎西邊街、正街、干諾道西和德輔道西的街區，建議最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米。該街區是建築物高度級別之間的過渡區，由西面的主水平基準上 100 米過渡至東面的主水平基準上 120 米，亦過渡至南鄰的兩級建築物高度限制（主水平基準上 110 米／130 米）；
- (vii) 山道與皇后大道西交界處街區所在範圍、山道東鄰保德街附近範圍、介乎皇后大道西、薄扶林道、第三街和廣豐里的範圍、介乎西邊街、水坑口街和普仁街之間的皇后大道西和荷李活道西段，建議採用兩級高度管制，最高建築物高度分別為主水平基準上 110 米和 130 米；

- (viii) 薄扶林道以東路段上第一街、第二街和第三街(北面)所在的範圍，建議採用兩級高度管制，最高建築物高度分別為主水平基準上 120 米和 140 米；
- (ix) 由於街道水平不同，建議高街、興漢道和般咸道附近的發展用地的限制訂為稍高的主水平基準上 140 米、150 米和 160 米，當中許多用地因受地形限制，建築地台水平各有不同。由於日後發展的設計或須更具彈性，因此建議稍為提高高度級別。此擬議建築物高度輪廓既符合梯級狀高度概念，也可兼顧各建築地台的不同地形；

上環住宅羣

- (x) 此住宅羣位處山勢起伏的地形上，用地水平介乎主水平基準上 3 米至 74 米；
- (xi) 在介乎東邊街、南面的政府、機構或社區設施羣和東面的普仁街及水坑口街之間的發展用地，建議採用兩級高度管制，最高建築物高度分別為主水平基準上 110 米和 130 米。面積小於 400 平方米的發展用地的建築物高度限為主水平基準上 110 米，但面積達 400 平方米或以上的用地的建築物高度可達主水平基準上 130 米，以鼓勵合併用地進行綜合發展，並容許彈性以就地闢設泊車和上落客貨設施及其他支援設施；
- (xii) 在皇后大道中以南介乎水坑口街、普仁街、太平山街、必列者士街、士丹頓街和城皇街之間的市中心住宅區，建議採用兩級高度管制，最高建築物高度為主水平基準上 120 米和 140 米；

- (xiii) 在主水平基準上約 17 米至 65 米較高處的用地(即近般咸道與醫院道交界處的般咸道路段和介乎高街、醫院道和般咸道之間的一小範圍)，建議最高建築物高度為主水平基準上 150 米；以及
- (xiv) 在主水平基準上約 40 米至 75 米較高處的用地(即近堅道與伊利近街和與樓梯街交界處的堅道路段，以及醫院道上段的一小範圍)，建議最高建築物高度為主水平基準上 160 米。

蘇豪和緊連地區

- (aa) 由於中環至半山自動扶梯使行人往來更為便利，加上該區鄰近港鐵站和設有各種公共交通設施，因此規劃目標是繼續保持該區作為以行人為主的地區，不鼓勵車輛行駛。因此，運輸署提出該區面積小於 900 平方米的用地，可豁免就地關設泊車和上落客貨設施的規定。面積達 900 平方米或以上而兩旁至少有 30 米臨街面的用地，城規會可通過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制，以便關設就地泊車和上落客貨設施；
- (bb) 介乎皇后大道中、城皇街、鴨巴甸街、荷李活道、雲咸街、己連拿利和亞畢諾道之間的範圍，建議最高建築物高度為主水平基準上 120 米。面積小於 900 平方米的發展用地的建築物高度限為主水平基準上 120 米；
- (cc) 荷李活道以南鴨巴甸街與奧卑利街之間地勢較高的範圍的建議最高建築物高度為主水平基準上 130 米。面積小於 900 平方米的發展用地的建築物高度限為主水平基準上 130 米；
- (dd) 伊利近街西南面和鴨巴甸街以東地勢更高的一小範圍，建議最高建築物高度為主水平基準上 140

米。面積小於 900 平方米的發展用地的建築物高度限為主水平基準上 140 米；

- (ee) 奧卑利街東南面的範圍和亞畢諾道及己連拿利一帶地勢更高的用地，建議最高建築物高度為主水平基準上 150 米。由於該處鄰近中區警署建築羣，該區的高度輪廓訂得較低最為理想，但在制訂建築物高度限制時，亦須適當顧及私人發展權；
- (ff) 由於蘇豪區的街道和行人路狹窄和不合標準，交通擠塞和人車爭路的問題經常出現。建議在該區訂定後移規定，重建時必須在面向歌賦街、城皇街北部、鴨巴甸街、結志街、士丹頓街和伊利近街關設至少闊兩米的行人路；在面向威靈頓街關設至少闊 2.5 米的行人路；在面向德己立街關設至少闊 2.75 米的行人路；以及在歌賦街、伊利近街和德己立街關設至少闊 5.5 米的車路。闊 5.5 米的車路容許單程行車並進行路旁上落客貨活動，此舉有助保存區內道路的特色，同時遏止車輛高速行駛；

前中區警署建築羣

- (gg) 該建築羣包括 27 幢建築物和構築物，建築物高度介乎主水平基準上 54.2 米至 70.1 米。根據古物古蹟辦事處於二零零四年經諮詢古物諮詢委員會後擬備的文物保存規定摘要，17 幢歷史建築物分別列為 A 類和 B 類建築物(文件圖 16-A2)。A 類建築物的外部和內部均須予以保護，包括中區警署建築羣的總部大樓和營房大樓、域多利監獄的 D 倉(西翼)，以及前中央裁判司署。B 類建築物則外部須予保護。新建築物可在上層平台範圍興建，而所有 A 類及 B 類建築物均須保存。下層平台範圍不得進行新發展。上層和下層平台範圍現有的兩個庭院必須予以保存。文物保存規定摘要亦列明，在上層平台範圍興建的任何新發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 77 米；

- (hh) 中區警署建築羣在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶，規劃意向是把歷史地點保存、復修及改建為一個文物旅遊點，以提供各種文化、康樂及商業設施，供本港居民和遊客享用。任何新發展必須向城規會取得許可，現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外；
- (ii) 下層平台的現有建築物的高度介乎主水平基準上 54.3 米至 66.8 米，而上層平台的現有建築物高度則介乎主水平基準上 58.2 米至 70.1 米，構成梯級狀建築物高度輪廓。下層平台在主水平基準上約 45.5 米，而上層平台則在主水平基準上約 50 米至 56 米；
- (jj) 空氣流通評估已確定中區警署建築羣屬於重要的「空間」之一，在市中心稠密環境中，有關空間可紓緩空氣流通問題，須予保存；
- (kk) 當局已就有關用地進行更詳細的建築物高度分析(文件附件 VIII)，分析包括電腦合成照片，以顯示上層平台主水平基準上 80 米的新建築物／構築物的景觀影響。此外，當局亦擬備電腦合成照片(文件圖 16A-9)顯示用地的整體環境，以展示梯級狀高度輪廓；
- (ll) 建議建築物高度限制為主水平基準上 60 米和 70 米，主要是為反映和限制上層和下層平台的歷史建築物的現有高度，另建議主水平基準上 80 米的建築物高度，以便在上層平台興建新建築物／構築物。主水平基準上 60 米、70 米和 80 米的擬議建築物高度，可鞏固建築羣現有的梯級式建築物高度輪廓，並提供一些彈性，以興建新建築物／構築物，實屬恰當；

荷李活道已婚警察宿舍舊址

- (mm) 荷李活道已婚警察宿舍舊址在歷史上與中央書院甚有淵源。由於該址甚具歷史價值，因此劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶。此地帶的規劃意向，是保存有關用地的歷史價值，活化再用作創意產業及有關用途；
- (nn) 有關用地包括三個主要平台，地勢由士丹頓街向荷李活道逐漸下降。上層平台在主水平基準上約 46 米，中層平台和下層平台分別在主水平基準上約 44 米和 39 米。有三個空置政府物業，總樓面面積約 15 000 平方米，分別為位於中層平台用地內樓高八層的 A 座（主水平基準上 71.1 米）和樓高七層的 B 座（主水平基準上 67.1 米），下層平台樓高兩層的少年警訊會所（主水平基準上 47.4 米）和庭院。根據古物古蹟辦事處的資料，已婚警察宿舍舊址的文物價值較低，因此沒有規定必須保育已婚警察宿舍建築物；
- (oo) 在現時對該區建築物高度管制所作的全面檢討中，建議把有關用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 75 米，以確保任何發展，包括現有建築物的任何加建、改動及／或修改，均與附近一帶互相協調，以及繼續作為該區的視覺調劑；

「政府、機構或社區」用地

- (pp) 「政府、機構或社區」用地的規劃意向，是提供所須的政府、機構或社區設施，以及為區內稠密的環境提供歇息空間和視覺調劑。當局將修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以清晰反映這個規劃意向。為更清晰起見和確保日後發展／重建與附近一帶互相協調，在所有「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，主要限制發展規模或反映其現有建築物高度，實屬恰當；
- (qq) 擬議的建築物高度限制主要旨在反映各個政府、機構或社區發展的現有建築物高度，有已承諾的

已知發展的計劃或有需要符合最低高度要求(例如：學校發展須達八層的標準要求)者除外；

- (rr) 該區有 67 塊「政府、機構或社區」用地。這些「政府、機構或社區」用地大部分已發展為指定用途，包括 18 塊作教育用途、26 塊作政府用途、12 塊作社區用途、八塊作公用設施／其他用途，但三塊用地有待發展；
- (ss) 「政府、機構或社區」地帶上的低矮發展或樓高不超過 13 層的建築物的擬議建築物高度限制將以樓層數目計算，以容許一些彈性，使各個政府、機構或社區設施符合指定功能要求。至於辦公室或住宅(宿舍)類的中層或高層發展，則以米為單位從主水平基準起計算。「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制介乎一層至 11 層(以樓層數目計算)和主水平基準上 80 米至 110 米(以米為單位從主水平基準起計算)。建築物高度限制的詳情載於文件圖 15；

其餘「其他指定用途」用地

- (tt) 分區計劃大綱圖上有九塊「其他指定用途」用地，以提供土地作特定目的和用途。除中區警署建築羣和已婚警察宿舍所在的「其他指定用途」用地外，其餘「其他指定用途」用地大致上反映現有發展的建築物高度(介乎一至四層)及／或配合一些可能興建的低矮建築物／構築物。建築物高度建議的詳情載於文件圖 16；

改劃「政府、機構或社區」用地的建議

把西源里 6 至 10 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)13」地帶

- (uu) 有關「政府、機構或社區」用地佔地約 430 平方米，現有一幢名為源輝閣的 17 層住宅樓宇(主水平基準上 51 米)，最低兩層用作義務工作發展局

義工服務中心。為反映發展完成後的情況，建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)13」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 130 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根據核准計劃，列明最大總樓面面積為 2 650 平方米，其中不少於 526 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把鴨巴甸街 6 號由「商業／住宅」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)14」地帶

- (v v) 有關用地佔地約 326 平方米，現有一幢名為東澤臺的 28 層住宅樓宇(主水平基準上 105 米)。該用地涉及數宗規劃申請，最近一宗申請(編號 A/H3/353)擬作綜合商業／住宅樓宇發展，獲城規會於二零零四年七月二十日批准，並須附加規劃許可附帶條件。有關附帶條件訂明，必須設計和闢設公眾休憩用地。在住宅發展完成後，地面設有 130 平方米的公眾休憩用地，並可由鴨巴甸街前往。為反映發展完成後的情況，建議把有關用地由「商業／住宅」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)14」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。建議根據核准計劃，把最大總樓面面積訂為 3 432 平方米，和須提供不少於 130 平方米的公眾休憩用地；

把結志街 35 號由「商業／住宅」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)15」地帶

- (w w) 有關用地佔地約 325 平方米，包括一幢現有 27 層(主水平基準上 113 米)的商業大廈(永豐大廈)。該商業大廈涉及一宗規劃申請(編號 A/H3/209)，該宗申請獲城規會於一九八四年九月二十三日批准，擬發展辦公室大廈，地下預留 180.7 平方米的範圍作熟食中心(該用地的露天地方)。食物環境衛生署署長已證實無須再在該用地

關設擬議的熟食中心。由於該用地位於擬改劃作住宅用途的較大範圍內，建議把該用地由「商業／住宅」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)15」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根據核准計劃，列明最大非住用總樓面面積為 5 308 平方米，其中不少於 180 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把堅道 75 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)16」地帶

(xx) 有關「政府、機構或社區」用地佔地約 536 平方米，現有一幢樓高 30 層(主水平基準上 161 米)的住宅大廈(名為翰庭軒)，最低三層用作幼稚園(真光幼稚園)。建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)16」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根據核准計劃，列明最大總樓面面積為 5 949 平方米，其中不少於 799 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把必列者士街 39 號由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)17」地帶

(yy) 有關用地總面積約 1 022 平方米，現有一個樓高 33 層(主水平基準上 137 米)的住宅發展(東盛臺)，地下為東華三院梅艷芳長者日間護理中心。該用地涉及一宗規劃申請(編號 A/H3/182)，擬作住宅發展連長者日間護理中心，該宗申請獲城規會於一九九二年五月二十二日批准，並須附加規劃許可附帶條件。為反映發展完成後的情況，建議把該用地由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)17」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根

據核准計劃，列明最大住用總樓面面積為 9 891 平方米和不少於 248 平方米的非住用總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把太平山街 38 號由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)18」地帶

- (zz) 有關用地佔地約 411 平方米，現有一個樓高 29 層的住宅發展(名為順景雅庭)，該用地先前原為水月宮，為一宗規劃申請(編號 A/H3/258) 的部分範圍，該申請擬發展綜合大樓作住宅和廟宇用途，獲城規會於一九九六年十月十八日批准，並須附加規劃許可附帶條件。核准建築圖則顯示，一樓約 205 平方米的範圍供水月宮和觀音堂作廟宇用途。有關廟宇營運者放棄把廟宇遷至預留單位的權利後，現時於太平山街 34 號和有關用地對面的單位繼續營運。預留給兩間廟宇的單位仍然空置。建議把該用地由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)18」地帶，以反映現有發展，並建議該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。此外，建議根據核准計劃，列明最大總樓面面積為 3 828 平方米，其中不少於 205 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把普義街 11 號由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)19」地帶

- (aaa) 有關用地總面積約 885 平方米，是東華三院擁有的私人土地，現有一個樓高 30 層(主水平基準上 111 米)的綜合住宅發展，現有發展名為世銀花苑，包括東華三院許莫德瑜護理安老院，上蓋是住宅大廈。為反映發展完成後的情況，建議把該用地由「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)19」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，以配合毗連發展。《註釋》會根據核准計劃，列明最大總樓面

面積為 14 104 平方米，其中不少於 3 216 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把樂古道 3 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)20」地帶

(bbb) 有關用地佔地約 1 250 平方米，劃為「政府、機構或社區」地帶，現有一個樓高 30 層(主水平基準上 96 米)的住宅發展(名為麗雅苑)。為反映發展完成後的情況，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)20」地帶，而建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。建議根據核准計劃，把最大總樓面面積訂為 12 607 平方米，並須闢設公眾通道和不少於 430 平方米的休憩用地；

把正街 51 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)21」地帶

(ccc) 有關「政府、機構或社區」用地佔地約 459 平方米，現有一幢樓高 24 層(主水平基準上 103 米)的綜合大廈(名為裕豐花園)，內設補習學校和商店的兩層平台上為住宅單位。為反映發展完成後的情況，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)21」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根據核准計劃，列明最大總樓面面積為 3 480 平方米，其中不少於 196 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把第三街 96 號和高街 97 至 97B 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶

(ddd) 有關「政府、機構或社區」用地佔地約 1 122 平方米，現有一幢樓高 27 層(主水平基準上 126

米)的住宅大廈(名爲麗恩閣)，地下至六樓爲學校發展。該用地由基督教香港崇真會有限公司擁有，涉及數宗規劃申請，而擬作 30 層綜合學校和住宅發展計劃的申請(編號 A/H3/193)，獲城規會於一九九三年二月五日批准，並須附加規劃許可附帶條件。爲反映該用地的現有發展，建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(甲類)22」地帶，建築物高度限制訂爲主水平基準上 140 米，以配合毗連發展的擬議建築物高度限制。《註釋》會根據核准計劃，列明最大住用總樓面面積爲 6 573 平方米，而最大非住用總樓面面積爲 6 934 平方米，其中不少於 5 531 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施。該用地西鄰的「政府、機構或社區」用地現有列爲三級歷史建築的救恩堂，將會保持完整；

把文咸東街 35 至 43 號(文華大廈)由「商業／住宅」和「政府、機構或社區」地帶改劃爲「商業(6)」地帶

(eee) 有關用地佔地約 700 平方米，現有一幢樓高 22 層(約主水平基準上 72 米)的住宅發展(名爲文華大廈)，在四層商業平台上有 18 層住宅樓層，所處的文咸東街 35 至 43 號大部分範圍位於「商業／住宅」地帶內。一九七四年，政府同意在該用地進行發展，但在完成後，地下後方部分必須歸還作政府用途。在核准建築圖則上，220 平方米的範圍顯示爲「作政府用途範圍」。該大廈於一九七九年落成後，地下部分範圍撥給香港警務處作機密資料存放室，現已空置。經諮詢的有關政府部門(包括香港警務處和政府產業署)沒有提出特別意見及／或證實有關部分範圍無須再作政府用途。由於有關用地位於擬由「商業／住宅」地帶改劃爲「商業」地帶的較大商業中心區延伸範圍內，建議把有關用地由「商業／住宅」及「政府、機構或社區」地帶改劃爲「商業(6)」地帶，而建築物高度限制訂爲主水平基準上 120 米，以配合毗連發展，現有住宅用途則不受改劃

用途地帶所影響。此外，建議根據核准計劃，把最大總樓面面積訂為 7 058 平方米，其中不少於 220 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施；

把毗連西區副食品批發市場的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶

(fff) 有關「政府、機構或社區」地帶佔地 2 575 平方米，是通往劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶的西區副食品批發市場的範圍的一部分。為調整界線和反映該用地的現有用途，建議把該部分範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶；

(ggg) 文件圖 D 至 P 載列改劃用途地帶建議的詳情；

就分區計劃大綱圖所顯示的事項及《註釋》和《說明書》作出的修訂項目

(hhh) 文件附件 I 的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23A》載列分區計劃大綱圖的擬議修訂。有關修訂主要關乎制訂建築物高度限制、劃設非建築用地和改劃「商業／住宅」及「政府、機構或社區」用地；

(iii) 《註釋》的主要修訂包括修訂「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的「註釋」，以加入建築物高度限制、刪除「商業／住宅」地帶的「註釋」，以及修訂「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」和「其他指定用途」地帶的「備註」，以收納「商業(4)」至「商業(6)」、「住宅(甲類)6」至「住宅(甲類)22」及「政府、機構或社區(1)」小區和「其他指定用途」地帶的發展限制；

(jjj) 建議因應分區計劃大綱圖的擬議修訂，修訂分區計劃大綱圖的《說明書》。當局亦藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；

分區計劃大綱圖的其他條文

(kkk) 一般而言，超過擬議建築物高度的現有和已承諾發展不會受到影響。城規會可通過規劃許可申請制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度和總樓面面積限制。城規會只會在特殊情況下考慮略為放寬非建築用地和後移規定；

部門諮詢

(111) 並沒有接獲政府部門的負面意見；

公眾諮詢

(mmm) 由於建議涉及建築物高度管制，因此不宜事前進行公眾諮詢。過早披露發展管制資料或會使有關人士加快在分區計劃大綱圖收納管制前提提交建築圖則，完全違反施加發展管制的目的；以及

(nnn) 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局會就修訂項目諮詢中西區區議會。

5. 李律仁先生表示，他是古物諮詢委員會成員，任期由二零零九年一月至二零一零年十二月，而劉文君女士表示曾就一宗涉及中區警署建築羣用地的第 12A 條申請(編號 Y/H3/4)表達意見。小組委員會已備悉有關事宜。

6. 一名委員詢問為何西營盤及上環區有些用地必須關設政府、機構或社區設施，但仍然空置。港島規劃專員區潔英女士解釋說，在上世紀八十和九十年代，城規會批准了一些在劃為「政府、機構或社區」地帶的範圍進行的重建計劃，擬作住宅或商業發展。城規會在批准這些發展時，通常根據當時有關政府部門提交的需要，加入必須關設政府、機構或社區設施的規

定。不過，當發展完成後，有關部門可能不再需要某些政府、機構或社區設施。政府產業署和有關政府部門一直致力就這些用地物色其他政府、機構或社區用途或運作機構。秘書補充說，西營盤及上環區於上世紀六十年代指定為市區改善地區，但由於稠密市區範圍欠缺作政府、機構或社區用途的用地和休憩用地，因此當局物色了一些私人土地作政府、機構或社區用途，但在這些用地劃為「政府、機構或社區」地帶時，分區計劃大綱圖已訂明，這些用地可申請作住宅／商業用途，而必須／無須包括政府、機構或社區設施。當局接獲重建申請時，政府部門會被要求提交對政府、機構或社區設施的需求。這個機制可配合重建和闢設政府、機構或社區設施的需要。由於落實部分重建計劃需時甚久，對政府、機構或社區設施的需要也隨時日而改變，因此在計劃完成後，部分政府、機構或社區用地變成空置。規劃署會繼續與政府產業署和其他有關政府部門聯繫，為這些用地確定適當的政府、機構或社區用途。同一名委員詢問，如沒有政府部門表示對這些用地有興趣，未來路向如何。秘書回答說，可考慮把這些用地撥給非政府機構。

7. 區女士在回應另一名委員的詢問時澄清，文咸東街 35 至 43 號作政府、機構或社區用途的範圍是政府物業，現已空置。規劃署會與有關政府部門聯繫，以物色適合使用有關物業的機構。

8. 主席在回應副主席的詢問時證實，在建議改劃用途地帶時，新的用途地帶已反映「政府、機構或社區」用地的住宅發展的發展潛力，而有關地帶的「註釋」已另行列出政府、機構或社區用途的總樓面面積。

9. 對於中區警署建築羣用地上層平台的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 80 米，使該塊具有高保育價值的用地的建築物體積可增加，一名委員表示有所保留。這名委員質疑這個限制會否影響該區的交通擠塞情況，以及主水平基準上 80 米的建築物高度限制與附近一帶是否協調。區女士回應說，香港賽馬會慈善基金(下稱「馬會」)與政府合作把中區警署建築羣用地活化為文化藝術中心。馬會兩年前建議在中區警署建築羣用地興建一幢高聳的建築物，使公眾相當關注。雖然先前的概念不予落實，馬會仍需要空間在中區警署建築羣用地提供新設施。因此，下層和上層平台的建築物高度限制分別是主水平基準上

60 米和 70 米，以反映和限制歷史建築物的現有高度。中區警署建築羣大部分建築物須予保留，新建築物只可在上層平台兩個範圍興建。這兩個範圍的建築物高度限為主水平基準上 80 米，較建築羣內現有建築物稍高，以容許一些彈性。規劃署城市設計及園境組曾就該用地進行詳細建築物高度分析(載於文件附件 VIII)，結論是主水平基準上 80 米的建築物高度造成的景觀影響，與現有情況類似，而從大量行人使用的高架行人道、荷李活道和亞畢諾道眺望，對獲保留的歷史建築物的景觀影響不大。雖然中區警署建築羣新建築物的詳細外觀和終飾設計尚未備妥，但委員必須留意，任何新發展必須向城規會申請規劃許可。委員在考慮規劃申請時有機會審議新建築物的設計。

10. 同一名委員詢問，有否諮詢負責保育的有關當局。這名委員得悉中區警署建築羣具歷史價值，對馬會未經招標過程而獲選為合作伙伴，以及公眾對計劃整體上是否協調一無所知表示關注。區女士回答說，當局已就擬議的建築物高度限制諮詢文物保育專員和古物古蹟辦事處。她重申城規會可根據規劃許可申請制度，就新建築物的詳細設計(包括色調、外觀、終飾和建議的交通影響)提出意見。

11. 區女士在回應同一名委員的提問時表示，中區警署建築羣涉及兩個現有平台，地勢成梯級狀。該用地部分範圍的擬議建築物高度訂為主水平基準上 80 米，可鞏固梯級狀建築物高度輪廓。這名委員強調從保育角度而言，日後發展的設計是否協調十分重要，這方面比經濟上是否可行更須優先考慮。這名委員認為建築物高度限制不應超過現有建築物高度，如須超過建築物高度限制，將由工程項目倡議者提出理據證明有此需要。

12. 主席解釋說，當局得悉社會對先前擬議高度達主水平基準上 160 多米的構築物十分不滿，因此主水平基準上 80 米的擬議建築物高度限制只屬最高高度，供工程項目倡議者和公眾參考。建議的詳細設計必須根據規劃申請制度提交，而任何公眾人士均可就該建議提出意見，以供城規會考慮。另一名委員同意可訂定主水平基準上 80 米為最高高度，以容許設計具有彈性，而城規會可在有關建議提交其考慮時決定該建議是否與附近一帶互相協調。副主席認為主水平基準上 80 米的建築物高度限制可使設計具有彈性，以便加入特別建築設計，而由於中區

警署建築羣的規劃意向是作藝術及文化用途，較現有高度為高的建築物高度限制可容許具有彈性，以便闢設所需設施。

13. 一名委員認為所施加的建築物高度限制必須反映城規會的意向。考慮到中區警署建築羣在保育歷史建築物方面非常重要，必須有一發展該用地作保育為主的計劃，以支持所施加的建築物高度限制。這名委員認為現有資料不足以支持整體上較現有建築物高出 20 米的建築物高度限制。區女士解釋說，中區警署建築羣是二零零四年的文物旅遊項目之一，古物古蹟辦事處建議整塊用地的建築物高度限制為主水平基準上 77 米，此建議獲古物諮詢委員會接納。當時的理據是容許現有主水平基準上約 70 米的最高建築物高度提高 10%。根據現行的分區計劃大綱圖檢討工作，規劃署已進行詳細的建築物高度分析，當中已顧及用地特色和與附近地區是否協調，並建議採納三個級別的高度概念，以反映梯級狀高度輪廓。該分析的結論是主水平基準上 80 米的建築物高度不會對景觀構成重大影響。區女士進一步表示，在分區計劃大綱圖上制訂主水平基準上 80 米的建築物高度，可為工程項目倡議者提供清晰指引，而委員仍可根據規劃許可申請制度考慮日後建議的設計。即使建議沒有超過建築物高度限制，城規會也不一定接納該建議。

14. 一名委員表示不反對施加建築物高度限制，並建議把限制訂為現有建築物高度水平。如有關方面提交優良的建議，可放寬建築物高度限制。

15. 秘書請委員注意，在擬備圖則過程和第 16 條規劃申請過程中的公眾諮詢各有不同。她表示中區警署建築羣用地的用途地帶經擬備圖則而劃定，並獲行政長官會同行政會議核准。城規會先前考慮中區警署建築羣的用途地帶時，決定該用地內任何新建築物必須獲城規會批准。現行分區計劃大綱圖的檢討工作旨在為整個西營盤及上環區制訂建築物高度限制，當中包括中區警署建築羣用地，因此不把中區警署建築羣用地納入建築物高度檢討，並不合理。因應公眾對發展管制的期望，在分區計劃大綱圖上制訂建築物高度限制，可讓公眾有機會就建築物高度限制提交申述，並獲城規會聆訊。分區計劃大綱圖連同尚待處理的申述會提交行政長官會同行政會議考慮。分區計劃大綱圖上的建築物高度限制如獲行政長官會同行政會議核准，將會形成框架，為日後發展提供指引。在第 16 條規劃申請階

段，公眾可向城規會提出意見，以供考慮，但他們不會如在製圖程序當中，有機會向城規會直接陳詞。委員必須在這次會議考慮中區警署建築羣主水平基準上 60 米、70 米和 80 米的三級建築物高度限制是否恰當。

16. 副主席認為建築物高度限制可防止興建過高的建築物，例如馬會早前提議的高聳建築物。他同意把上層平台主水平基準上 80 米的建築物高度限制納入分區計劃大綱圖，以徵詢公眾意見，實屬恰當。

17. 另一名委員表示，可考慮把中區警署建築羣用地改建為表演藝術劇場，並支持較高的建築物高度限制，以容許彈性以達到劇場的技術要求(包括高台)。一名委員在回應這名委員的問題時表示，高台高度應約有 30 米。區女士補充說，上層平台的用地水平為主水平基準上 55.8 米。根據主水平基準上 80 米的建築物高度限制，上層平台可興建約 24 米的建築物。

18. 主席在回應一名委員的問題時解釋在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的背景。過去，當局大多在低至中密度地區制訂建築物高度限制。近年當局在分區計劃大綱圖逐步施加全面建築物高度限制，以免與附近一帶不相協調的過高建築物胡亂擴散。

19. 同一名委員詢問，在文件圖 16A-2 當中，中區警署建築羣的 A 類和 B 類建築物如何界定，以及是否受到法定管制。區女士回應說，在古物古蹟辦事處於二零零四年經諮詢古物諮詢委員會後擬備的文物保存規定摘要中，歷史建築物分別列為 A 類和 B 類建築物。文物保存規定已納入當時的招標文件。區女士亦表示中區警署建築羣是法定古蹟，受到《古物及古蹟條例》的法定管制。

20. 主席備悉兩名委員對中區警署建築羣用地主水平基準上 80 米的高度有所保留，但其他委員則同意主水平基準上 80 米的建築物高度限制可納入分區計劃大綱圖。分區計劃大綱圖根據條例展示以供公眾查閱後，公眾可向城規會提交申述和意見，當局從而可蒐集公眾意見。

21. 區女士向小組委員會表示，文件原建議把結志街 35 號改劃為「住宅(甲類)15」地帶。不過，由於規劃意向是反映已完成的商業發展，並會在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明最大非住用總樓面面積，委員可考慮把該用地改劃為「商業」小區。在土地用途方面，該用地毗連市區重建局位於卑利街和嘉咸街的發展計劃，劃為「商業」地帶實屬恰當。有關「商業」小區的「備註」將採納「住宅(甲類)15」地帶的擬議發展限制。委員表示同意。

22. 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 7 條公布。

23. 秘書提述文件第 13.1.3 段及附件 VI，指出東澤臺規劃申請的首次批核日期應早於二零零四年，而二零零四年是批核對先前於二零零一年核准的計劃的修訂。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 因應委員於上文第 21 段所同意，把結志街 35 號用地的用途地帶修訂為「商業」小區，以及因應上文第 22 段所述的輕微修訂而對有關文件作出改動後，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》的擬議修訂及文件附件 I 所載的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23A》(將於展示後重新編號為 S/H3/24)和文件附件 II 所載的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 因應委員於上文第 21 段所同意，把結志街 35 號用地的用途地帶修訂為「商業」小區，以及因應上文第 22 段所述的輕微修訂而對有關文件作出改動後，採納文件附件 III 所載的《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23A》的《說明書》修訂本，以述明城規會就有關分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該份《說明書》修訂本會與分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島陳婉薇女士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。區女士、陳女士和王女士此時離席。]

[謝展寰先生、方和先生和李偉民先生此時離席，陸觀豪先生此時返回會議席上。]

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島林智文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 15

[閉門會議]

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》的
建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 9/10 號)

25. 小組委員會備悉，梁剛銳先生已就此項目申報利益，因其母親在鴨脷洲擁有一個單位，而其僱主香港大學擬收購香港仔及鴨脷洲區一塊土地進行發展。小組委員會也備悉，李律仁先生在香港仔及鴨脷洲區擁有一個單位，並已就此項目申報利益。由於梁先生及李先生在分區計劃大綱圖的規劃區內有土地權益，小組委員會同意他們應暫時離席。

[梁剛銳先生和李律仁先生此時離席。]

26. 小組委員會備悉，陸觀豪先生是會德豐地產有限公司獨立非執行董事，該公司在香葉道擁有物業，因此已就此項目申報利益。由於分區計劃大綱圖的建議修訂不涉及香葉道，小組委員會認為陸先生的利益屬間接性質，同意他可以留席。

27. 小組委員會備悉，文件圖 14A、D、E 及 G 的替代圖則在會上呈閱。

28. 高級城市規劃師／港島林智文先生借助投影片，按文件所詳載的內容向委員簡介香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖的建議修訂，並陳述下列要點：

背景

- (a) 香港仔及鴨脷洲是本港著名旅遊區。二零零九年七月南港島線(東段)項目刊憲，推動香港仔及鴨脷洲區(下稱「該區」)的發展／重建。當局有需要訂明建築物高度管制，避免興建與附近環境不相協調的過高建築物；

- (b) 當局已為多個地帶訂明建築物高度限制，包括「住宅(丙類)」地帶、「其他指定用途」註明「鄉村俱樂部」地帶、海怡半島的「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶的東部、黃竹坑商貿區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「附設有多層公眾貨車停車場的商業發展」地帶、兩塊「政府、機構或社區」用地及一塊「其他指定用途」註明「加油站」用地。現時的建築物高度檢討主要涵蓋該區的發展地帶，包括「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「工業」地帶，以及現時不受建築物高度限制的「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶；

該區發展概況

- (c) 建築物發展項目集中在東西向的幹路及海旁區。南岸及東岸劃作保育用途。南北面草木蔓生的山坡為該區提供綠化背景。鴨脷洲大橋西面的部分基本上是住宅，而鴨脷洲亦設有工業區和一些海旁工業／公用事業設施。除了前黃竹坑邨用地以外，東面並非以住宅性質為主，由海洋公園、黃竹坑商貿區及一些政府、機構或社區用途佔用。香港仔支區基本上是發展密集的住宅區，四周有一些商業及工業建築物零星分布；

現時的建築物高度輪廓

- (d) 大體來說，現時的建築物高度輪廓以低層至中層(低於主水平基準上 80 米)為主，四周一些零星分布的較新高層發展／重建項目除外。較舊的低層唐樓主要位於田灣、香港仔及鴨脷洲東北面的海旁區。主要高層發展項目包括海怡半島、香港仔中心及較新的公屋發展及在黃竹坑商貿區的建築物；

現時的樓齡概況

- (e) 大體來說，田灣南部、香港仔沿香港仔大道的地方、鴨脷洲北部及黃竹坑商貿區的私人發展較舊。較新的私人發展(20年或以下)主要集中在海怡半島和鴨脷洲西岸工業用地；一些個別發展則分散在田灣、香港仔及鴨脷洲近海旁位置；以及深灣道一帶。公屋發展大致較新(15年或以下)，但香港仔的漁暉苑(30年)及漁光邨(40年以上)以及鴨脷洲的公屋(全部20年以上)除外；

區內五個支區

田灣支區

- (f) 田灣北面地勢傾斜的部分主要由高層(超過30層)及較新的公屋發展(少於20年)佔用。其南面地方主要為較小規模的私人住宅發展，少數商業、酒店及剩餘工業發展所在地方。現有建築物高度介乎三層至35層(達主水平基準上115米)，以低層至中層(低於主水平基準上80米)為主，沿田灣街的低層唐樓已超過40年。數幢較高建築物分散在該區，包括近海旁的港麗豪園(約為主水平基準上115米)。沿海旁有低層工業及公用設施用途，但興偉冰廠凍房大廈(主水平基準上53米)及興偉中心(主水平基準上113米)除外；

香港仔支區

- (g) 西面主要由大型住宅及零售發展香港仔中心(住宅大廈高29至32層，或約為主水平基準上88至91米)，以及數幢分散的高層建築物佔用。香港仔中心以東主要是細小用地上的低層唐樓，夾雜一些較高建築物。東面較遠處的較高平台由漁暉苑(約為主水平基準上148米)、石排灣邨(約為主水平基準上168至176米)及較舊的漁光邨(普遍低於10層)佔用。南面的高層逸港居(約為主水平基準上99至102米)位於海旁。香港仔海旁道以

北為以低至中層為主的私人住宅建築羣，適宜進行重建；

黃竹坑支區

- (h) 東面主要是海洋公園、球場／運動場及低層至中層的政府、機構或社區用途(低於 10 層為主)。黃竹坑商貿區是逐漸轉型的舊工業區，已受主水平基準上 120 米至 140 米的建築物高度所限。前黃竹坑邨重建用地的改劃用途地帶建議(建議作南港島線(東段)的物業發展)稍後會提交小組委員會考慮，而用地的建築物高度限制則涵蓋在現時的建築物高度檢討。兩幢較高的住宅發展位於惠福道，分別是珍寶閣(21 層／約為主水平基準上 79 米)及一幢興建中的建築物(37 層／約為主水平基準上 117 米)；

深灣及南朗山支區

- (i) 除了海洋公園位於南半部，建築物發展集中在東北面海旁及內陸區，用途以政府、機構或社區、康樂及低層工業用途為主，也有三幢住宅發展。除香港仔水警基地(16 層／約為主水平基準上 59 米)、深灣遊艇俱樂部(最高 11 層，地庫除外)及香港仔遊艇會(四層)外，布廠灣海旁主要由不高於兩層的低層用途佔用。內陸區由介乎三至 15 層的低層至中層政府、機構或社區設施佔用。三幢高層住宅發展為金寶花園(約為主水平基準上 112 米)、南濤閣(約為主水平基準上 120 米至 136 米)及雅濤閣(約為主水平基準上 140 米至 144 米)；

鵬洲支區

- (j) 發展項目主要位於北部及中部，性質以住宅為主。西北部為綜合私人房屋發展(海怡半島)，樓高超過 30 層(約為主水平基準上 108 米至 133 米)，中央部分為低層建築羣，包括商業中心、學

校及電力供應裝置。東面沿海旁為位於較高地台的鴨脷洲邨，樓高 18 至 28 層(主水平基準上 72 米至 93 米)。東面較遠處是在地面上的較舊已建設區，主要是細小用地上的低層至中層建築物，夾雜着一些較高的建築物，包括悅海華庭(約為主水平基準上 139 米至 141 米)。東面較遠處為位於鴨脷洲大橋旁的高層住宅發展深灣軒(高度達約主水平基準上 167 米)。鴨脷洲橋道以南的高架平台建有兩個高層公屋發展(利東邨及漁安苑)。其東面的「住宅(戊類)」地帶為興建中的高層住宅發展(約為主水平基準上 126 米至 136 米)；

歷史建築物

- (k) 黃竹坑石刻、香港仔上水塘的大橋、水壩和閘房，以及香港仔下水塘的水壩均為法定古蹟。區內經評定等級的歷史建築物／構築物包括：香港仔下水塘的構築物，分別為閘房及管理處(二級)、和化學原料倉、通風管及管理處(三級)。其他經評定等級的歷史建築物包括鴨脷洲的洪聖廟(一級)；鴨脷洲的水月宮和天后廟(兩者均為三級)；香港仔工業學校(三級)；以及舊香港仔警署(二級)。所有這些建築物／構築物均位於「郊野公園」地帶、「綠化地帶」或「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶內；

空氣流通評估的建議和措施

- (l) 當局已進行空氣流通專家評估，藉以為該區的風環境提供定質評估，以及審視有問題的地方，並建議緩解措施；
- (m) 空氣流通評估已把黃竹坑道及與香葉道／由海洋公園至海旁的大溝渠平行的地方列為重要的東西向風道。此外，東西向道路(分別為警校道、惠福道、鴨脷洲橋道及海怡路)也是區內的主要風道。香港仔的主要南北向道路由海旁延展，把南風和海風引到內陸區，也是重要的風道；

- (n) 該區的天然及植物茂生的山坡和斜坡有助引入清涼鮮風，而香港仔運動場、黃竹坑遊樂場及鴨脷洲公園等主要空曠地方也是重要的空氣流通空間；
- (o) 在鴨脷洲邨重建後，建議闢設兩條闊 15 至 20 米的風道分別由怡南路及香港南區官立小學延展至海旁，以便引入南風及海風。當局須為鴨脷洲邨日後的重建項目進行空氣流通評估；
- (p) 漁光邨地盤面積約為兩公頃，強烈建議當局為日後的重建項目進行空氣流通評估；
- (q) 位處田灣區中部的現有低層田灣購物中心及田灣邨停車場建築物在重建時應予顧及；
- (r) 沿該區的主要東西向風道、與香葉道／大溝渠平行的地方日後進行發展時，不得干擾通風潛力，並須由空氣流通評估證實，尤其是前黃竹坑邨用地日後的發展須在通風方面作審慎設計。建築物的布局須保持東西向氣流，也應考慮台階狀平台設計及建築物與平台之間的中空設計，以便在近地面層提供空間；
- (s) 香港仔舊大街為南風提供一道有用的風道。不過，街道排列與從東面吹來的盛行風垂直。由於街道一帶建築物的高度與該街道闊度的比率高，東風由建築物頂部下洗到地面一層或有困難，因此，街道的通風須靠馬蹄旋渦效應，把東風由街道其中一邊經過街道的交界處吹進香港仔舊大街內部。為此，擴闊街道有助加強旋渦的滲透。把建築物後移以擴闊街道實為理想的安排。不過，考慮到這條街道一帶的用地主要是細小地段，施加非建築用地限制以達至後移效果會令這些用地日後的發展受到不當的局限。另一個可予接受的「次好」方案是在平台以上闢設闊兩米的後移地帶；

- (t) 登豐街是嘉禾街及其附近地區的重要風道，為附近一帶提供有利的通風。因此，建議在毗連登豐街東端的私人土地闢設非建築用地。不過，如基於實際考慮因素而出現例外情況，折衷方案是闢設不高於 15 米的通風平台；

制訂建築物高度限制的城市設計概念(文件圖 4)

- (u) 通過在該區各部分指定不同的高度級別，以締造層次分明的建築物高度或梯級式的高度輪廓。沿海旁興建低層構築物的城市設計原則須予以遵守；
- (v) 該區的觀景廊／綠化走廊應予保留，而沿走廊的視野應盡量開揚。該區有四道不受高層發展遮擋的觀景廊／綠化走廊；
- (w) 整體高度輪廓應紓緩擠迫的建築羣，以保持開揚，加強視覺聯繫及締造多元化及多樣化的建築物高度輪廓，以增添悅目的視覺效果而無損該區日後的發展。政府、機構或社區用地的低層構築物擬闢設歇息空間，為擠迫的內陸已建設區提供視覺調劑及緩衝空間；
- (x) 擬議建築物高度輪廓應特別注意對香港仔港灣及海洋公園造成的視覺影響，這兩個主要旅遊景點在本港佔重要地位；
- (y) 大體來說，該區的整體建築物高度概念旨在於情況許可下，鞏固梯級式的高度輪廓。建議在細小地段採取兩級限制以鼓勵土地合併，以便達到較佳的發展設計；以及納入就地闢設的泊車及上落客貨及其他輔助設施。如該等用地合併後超逾 400 平方米，建築物高度則可較高；

擬議建築物高度限制(文件圖 11)

田灣支區

- (z) 建議設三個高度級別，高度由北面遞降至南面的海旁。關於西面的海旁工業和公用事業設施，擬議高度限制是為反映低層構築物的意向。建議的建築物高度如下：
- (i) 防波堤以西，香港仔煤氣庫佔用的海旁「工業」用地的最高建築物高度為兩層；
 - (ii) 香港冰廠凍房（約為主水平基準上 23 米）佔用的海旁「工業」用地，最高建築物高度為主水平基準上 30 米；
 - (iii) 石排灣道以北緊連田灣街的兩個街段及介乎石排灣道及香港仔海旁道之間的一個街段，最高建築物高度為主水平基準上 85 米，並設兩級限制。面積 400 平方米或以上的用地，最高建築物高度可達主水平基準上 100 米；
 - (iv) 南部餘下用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。只有三個現有發展超逾高度限制，包括一間酒店（約為主水平基準上 105 米）、一座剩餘的工業大廈（約為主水平基準上 102 米）及香港仔海旁道附近名為港麗豪園（約為主水平基準上 115 米）的住宅發展；
 - (v) 興偉冰廠凍房（約主水平基準上 53 米）及興偉中心（約主水平基準上 113 米）位處的「工業」用地，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，以大體上反映現有高度；以及

- (vi) 位於較高平台上的公共屋邨鴻福苑(約主水平基準上 119 米)及田灣邨(約主水平基準上 147 米)，最高建築物高度分別為主水平基準上 130 米及 150 米，以締造梯級式的高度輪廓。

香港仔支區

- (aa) 建議締造由海旁朝東北逐漸遞增的高度輪廓。建議最低的級別為主水平基準上 100 米，以涵蓋漁暉道以西的平地。建議的建築物高度如下：
 - (i) 石排灣邨以北的碧輝樓(小單位大廈)的最高建築物高度建議訂為主水平基準上 80 米，為石排灣邨的高度提供變化，並保持由碧輝樓及毗連學校建築物所營造的視覺調劑及歇息空間；
 - (ii) 介乎漁暉道及香港仔大道之間的街段、香港仔大道以北的街段、介乎香港仔中心及香港仔大道之間的用地，以及緊連東面香港仔海旁道的一排用地，建議的最高建築物高度為主水平基準上 85 米，並設兩級限制。面積 400 平方米或以上的用地，最高建築物高度可達主水平基準上 100 米；
 - (iii) 香港仔中心(約主水平基準上 88 米至 91 米)、福群大樓及利群商業大廈(約主水平基準上 102 米至 103 米)、介乎墳場及香港仔大道之間的用地、香港仔海旁道以北的現有住宅發展及在東面海旁的逸港居(約主水平基準上 99 米至 102 米)，建議的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。這個高度級別亦涵蓋西端「住宅(戊類)」地帶內的兩個住宅發展，分別為南灣御園(約主水平基準上 139 米)及海峰華軒(約主水平基準上 130 米)；

- (iv) 漁光邨西部及漁暉苑(約主水平基準上 108 米至 109 米)，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。擬議高度級別主要使漁暉道以西主水平基準上 85 / 100 米的高度級別過渡至其後面更高的高度級別。擬議最高高度亦為漁光邨日後的重建項目提供合理的規模；
- (v) 在較高平台的漁光邨東部，建議的最高建築物高度為主水平基準上 140 米，以便在屋邨界線內締造高度變化；以及
- (vi) 坐落在高架平台上的石排灣邨(約主水平基準上 168 至 176 米)，建議的最高建築物高度為主水平基準上 170 米，以反映現有建築物高度。

黃竹坑支區

- (bb) 惠福道的兩塊用地的建議最高建築物高度為主水平基準上 120 米。該兩塊用地分別被珍寶閣(約主水平基準上 78 米)及興建中的住宅發展(主水平基準上 117 米)佔用；
- (cc) 前黃竹坑邨用地所在的「住宅(甲類)」用地，建議的最高建築物高度為主水平基準上 155 米。這塊用地會改劃為「綜合發展區」地帶，並施加適當的發展限制，也會擬備規劃大綱，為日後的發展提供指引。物業發展的擬議建築物高度介乎約主水平基準上 120 米至 155 米，西南面較近海旁的建築物高度較低，並朝北面及東南面向南朗山山麓遞增；

深灣及南朗山支區

- (dd) 各土地用途(政府、機構或社區設施和海洋公園除外)的建築物高度建議如下：

- (i) 布廠灣的船廠的最高建築物高度為兩層；
以及
- (ii) 南濤閣(約為主水平基準上 120 米至 136 米)及金寶花園(約為主水平基準上 112 米)的最高建築物高度為主水平基準上 130 米；而雅濤閣(約為主水平基準上 140 米至 144 米)的最高建築物高度為主水平基準上 140 米(即約 135 米)，為現時的高度輪廓設上限。

鴨脷洲支區

- (ee) 除海怡半島外，可大致由海旁至南面較高平台締造梯級式的高度輪廓。建議的建築物高度如下：

北面海濱及公屋用地

- (i) 沿鴨脷洲大街的兩個街段及這條街道以西的兩塊細小用地，建議的最高建築物高度為主水平基準上 85 米。面積 400 平方米或以上的用地，高度可放寬至主水平基準上 100 米；
- (ii) 沿鴨脷洲大街的餘下地方涵蓋夾心階層住屋悅海華庭(約為主水平基準上 139 米至 141 米)，建議的最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (iii) 鴨脷洲邨的建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米，以便重建項目有合理的規模，避免在近海旁興建過高的建築物，並容許建築物高度由鴨脷洲大街沿海旁逐漸過渡至海怡半島；
- (iv) 利東邨兩幢大廈的建議最高建築物高度為主水平基準上 140 米，以反映現時의 建築

物高度(約為主水平基準上 134 米至 139 米)；

- (v) 漁安苑的建議最高建築物高度為主水平基準上 150 米，以反映現有建築物的主要高度(約為主水平基準上 148 米)；
- (vi) 屋邨路以東、利東邨上部的建議最高建築物高度為主水平基準上 160 米，以大致反映現有建築物高度(約為主水平基準上 144 米至 163 米)；

海怡半島

- (vii) 現時劃為「商業」地帶的區內購物中心，建議的最高建築物高度為主水平基準上 35 米及主水平基準上 40 米，以反映其現有高度；並在眾多高層住宅大廈中保持內陸區較低矮，以提供視覺調劑及歇息空間；
- (viii) 海怡半島東部(即御庭園)的建議最高建築物高度為主水平基準上 110 米，以大致反映現有建築物的主要高度(約為主水平基準上 108 米至 121 米)；
- (ix) 海怡半島餘下部分的建議最高建築物高度為主水平基準上 125 米，以保持海旁位置現時的建築物高度(約為主水平基準上 108 米至 133 米)；

工業用地

- (x) 按照沿海旁區為低層構築物的城市設計原則，東面鴨脷洲海旁道一帶主要用作船廠的「工業」用地及西南面利南道海旁的「工業」用地，建議的最高建築物高度為兩層；

- (xi) 鴨脷洲西岸工業用地的建議最高建築物高度為主水平基準上 100 米及 115 米，以便締造從海旁至內陸的梯級式高度輪廓；

東面海濱

- (xii) 深灣軒以南未發展的「住宅(甲類)」用地，建議的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以避免在近海旁興建過高建築物，以及締造較漁安苑和利東邨為低的高度級別；
- (xiii) 「住宅(戊類)」用地上興建中的住宅發展，建議的最高建築物高度為主水平基準上 140 米，以反映核准計劃的建築物高度；以及
- (xiv) 在偏遠用地上的深灣軒，最高建築物高度為主水平基準上 160 米，以大致反映現時的建築物高度(約為主水平基準上 164 米至 167 米)。

「政府、機構或社區」用地

- (ff) 「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度限制顯示於文件圖 12。政府、機構或社區發展，尤其是那些低矮建築，可為稠密的已建設環境提供歇息空間及視覺調劑。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，配合特別的規定，例如通行高度。有關限制介乎最高為一層至 12 層，主要反映各政府、機構或社區用途現時的建築物高度；
- (gg) 現時或擬議樓層數目超逾 13 層而須施加高度限制、並以主水平基準上計算的八塊「政府、機構或社區」用地，包括明愛賓館(約為主水平基準上 92 米)、葛量洪醫院高級職員宿舍(約為主水平基準上 88 米)、新加坡國際學校(約為主水平基準上

77 米)及其擬議擴建部分(約為主水平基準上 78 米)、加拿大國際學校(約為主水平基準上 89 米)、田灣山道政府職員宿舍用地(擬議高度約為主水平基準上 70 米)及香港仔水警基地(約為主水平基準上 59 米)。南風道的擬議私家醫院及警校道的自資專上院校分別受主水平基準上 50 米及 80 米的建築物高度所限；

「其他指定用途」用地

- (hh) 現行檢討包括區內的 13 塊「其他指定用途」用地。這些用地的擬議最高建築物高度載於文件圖 13。其中七塊用地的擬議建築物高度限制(介乎一層至 11 層)依照現有建築物高度，包括兩個現有加油站、深灣遊艇俱樂部、香港仔遊艇會、鴨脷洲的石油氣及石油製品轉運庫，以及海怡半島的電力供應裝置；
- (ii) 關於涵蓋香港仔華人永遠墳場的「其他指定用途」註明「墳場」地帶，建議的高度限制為兩層，以便維持低矮性質；靈灰安置所部分的高度限為六層，以反映核准建築圖則的高度。至於涵蓋田灣混凝土配料廠的「其他指定用途」地帶，建議的高度限制為主水平基準上 35 米(包括所有構築物)，以配合運作需要；
- (jj) 利南道兩塊「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」用地，建議的建築物高度限制為兩層，以便保持沿海旁的低層特色，並顧及任何可能搭建的構築物，以配合運作需要。涵蓋香港仔西避風塘防波堤的「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶，最高建築物高度限為一層；
- (kk) 關於「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶，擬議建築物高度限制主要反映現有建築物高度，並已考慮用地的地形、運作需要及二零零六年開展的整體重建計劃，包括興建三間酒店(已取得規劃許可)。公園低地部分設四個高度地帶，分別為

擬議海洋酒店位處六層地帶、擬議水族館位處五層地帶、興建中的入口廣場位處四層地帶及其餘地方位處兩層地帶。至於南朗山山頂部分，兩塊已獲規劃許可的擬議酒店用地(漁人碼頭酒店及水療度假酒店)的擬議高度地帶分別為 14 層及八層；新的海洋列車終站大樓位處六層地帶、擬議冰極天地景點位處五層地帶、中央部分位處三層地帶、其他現時已建設區位處兩層地帶；以及未發展山坡為一層地帶。機動遊戲機(例如過山車)獲豁免建築物高度限制；

檢討「商業／住宅」地帶(文件圖 15)

- (11) 分區計劃大綱圖上約有 10.82 公頃的土地劃為「商業／住宅」地帶，涵蓋田灣南部、香港仔大道及鴨脷洲大街一帶；以及南朗山道及惠福道的兩塊用地；
- (mm) 這些現有發展大部分以住宅性質為主，較低三層用作零售／商業活動，近似「住宅(甲類)」發展。不過，有若干綜合商業／住宅發展在較低部分有超過三層作非住宅用途；
- (nn) 由於現有發展以住宅性質為主，並考慮到其附近也以住宅為主，「商業／住宅」用地適合改劃為「住宅(甲類)」或「住宅(甲類)2」地帶。較大塊的用地建議改劃為「住宅(甲類)」地帶；較細小的地段建議改劃為「住宅(甲類)2」地帶，受兩級(主水平基準上 85／100 米)建築物高度所限。商業發展及其他第二欄用途或可按個別情況，通過規劃許可制度獲准。至於在最低三層以上作商業用途的現有建築物，則不會受改劃用途地帶的工作影響，因為根據「住宅(甲類)」地帶的「註釋」及《註釋》的說明頁，食肆、辦公室、商店及服務行業等商業用途在現有建築物特別設計的非住宅部分屬經常准許的用途及／或可以「現有用途」狀況繼續存在；

其他改劃用途地帶建議

- (oo) 介乎香港仔大道及漁暉道之間的「商業／住宅」地帶，建議改劃為「住宅(甲類)3」地帶。根據空氣流通評估的建議，建議沿香港仔舊大街的用地在平台以上從地段界線後移最少兩米，以改善區內的通風情況。在擬議的「住宅(甲類)3」地帶下，可訂明平台以上必須後移最少兩米的規定。這個地帶也根據兩級規定，受主水平基準上 85／100 米的建築物高度所限；
- (pp) 根據空氣流通評估的建議，毗連登豐街東端的一塊 12 米和 7 米的土地劃為非建築用地，以確保東風不受阻擋。城規會如接獲略為放寬這個限制以容許興建通風平台的申請，會按個別情況予以考慮；
- (qq) 鴨脷洲大橋着陸點以西，香港仔海旁道的一排用地建議由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶。這排用地主要包括在細小地段上的唐樓。建議訂明兩級建築物高度限制。這些用地上的發展／重建項目受最高建築物高度為主水平基準上 85 米所限，而面積 400 平方米或以上的用地，建築物高度可達主水平基準上 100 米；
- (rr) 鴨脷洲邨的獨立式巴士總站(約 2 845 平方米)及位於公共屋邨(包括利東邨、田灣邨及石排灣邨)外圍被獨立式學校及運動場佔用的四塊用地，建議由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其實際用途及已建設情況，以及為巴士總站及學校用地分別訂明最高建築物高度為一層及八層；
- (ss) 位於石排灣邨一個斜坡的北部、現時顯示為「道路」的地方會改劃為「政府、機構或社區」地帶，使成為毗鄰學校用地的一部分，而斜坡的南部則改劃為「住宅(甲類)」地帶，作為石排灣邨的一部分；

- (tt) 獨立式電力支站所在的用地及另一塊位於鴨脷洲西岸工業區被公廁及熟食中心建築物佔用的用地，建議由「工業」用地改劃為「政府、機構或社區」用地，並建議把這些用地的最高建築物高度限制分別訂為六層及三層，以反映其實際用途及已建設情況；
- (uu) 海洋公園以北，深灣道的一道植物茂生陡峭山坡，建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。由於這塊用地並無指定的「政府、機構或社區」用途，為避免建築物發展引致大量山坡工程及清除現有植物，建議把這塊用地改劃為「綠化地帶」；
- (vv) 改劃用途地帶詳情顯示於文件圖 15；

就分區計劃大綱圖所顯示的事項和《註釋》及《說明書》作出的修訂建議

- (ww) 對分區計劃大綱圖作出的修訂建議顯示在文件附件 I 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/24A》。有關修訂主要關於訂明建築物高度限制、指定非建築用地及改劃「商業／住宅」用地及其他用地；
- (xx) 就《註釋》作出的主要修訂包括刪除「商業／住宅」地帶的「註釋」；修訂「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「工業」地帶及「其他指定用途」地帶的「註釋」，以包括建築物高度限制；修訂「住宅(甲類)」地帶「註釋」以包括非建築用地限制及後移規定；
- (yy) 考慮到對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂項目，建議修訂分區計劃大綱圖《說明書》，並納入一套準則，以考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請(《說明書》第 7.8 段)。當局已藉此機會更新整體資料，以反映最新的狀況及情況；

分區計劃大綱圖的其他條文

- (zz) 大體來說，超過擬議建築物高度的現有和已承諾進行的發展不會受影響。城規會可透過規劃許可審批制度，按個別申請的優越之處，考慮略為放寬建築物高度限制。至於略為放寬非建築用地的規定，城規會只會在特殊情況下才會考慮；

政府部門的意見

- (aaa) 並無接獲有關政府部門的負面意見；

公眾諮詢

- (bbb) 由於建議涉及施加建築物高度管制，當局認為不宜在事前進行公眾諮詢。倘過早披露發展管制的資料，或會導致有人爭相在管制收納在分區計劃大綱圖前提交建築圖則，完全違反施加發展管制的目的；以及
- (ccc) 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局會就修訂項目諮詢南區區議會。

29. 就當局於香港仔舊大街一帶的用地訂明其平台以上須後移以改善區內通風的規定，一名委員詢問懸掛於道路兩旁建築物的大型廣告板會否影響通風的效果。區女士回應表示，大型廣告板會對行人的通風造成影響，但分區計劃大綱圖的法定規劃管制不會涵蓋該等詳細管制。設置廣告板由屋宇署根據《建築物條例》規管。

30. 主席表示，有關的「政府、機構或社區」用地除了提供社區設施或特定用途的設施外，亦為有關地區提供歇息空間和視覺調劑。該等「政府、機構或社區」地帶的規劃意向應在分區計劃大綱圖《說明書》清楚反映。委員同意。

31. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意關於對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖的建議修訂項目，以及文件附件 I 所載的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/24A》(展示後將重新編號為 S/H15/25)和文件附件 II 所載該分區計劃大綱草圖的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/24A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目的。經修訂的《說明書》會連同圖則一併公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島林智文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詢問。區女士、林先生及王女士於此時離席。]