

二零一一年四月二十六日舉行的城市規劃委員會

第 981 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳漢雲教授

陳旭明先生

何培斌教授

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉志宏博士

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳仲尼先生

鄭恩基先生

方和先生

許智文教授

林群聲教授

劉文君女士

李行偉教授

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士(上午)
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士(上午)
何盛田先生(下午)

議程項目 1

續議事項

[公開會議]

- (i) 進一步考慮有關《石鼓洲分區計劃大綱草圖
編號 S/I-SKC/F》的續議事項
-

[會議以廣東話進行。]

1. 有關《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以及在會上提交的分區計劃大綱圖《註釋》和《說明書》的相關摘要，秘書報告，進一步考慮有關《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/F》的事宜，已在二零一一年四月八日舉行的上一次城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議上討論，城規會同意對分區計劃大綱圖、《註釋》和《說明書》的擬議修訂。秘書繼續指出，經詳細查核後，建議以「其他指定用途(防波堤)」地帶取代「其他指定用途(防波堤／海堤)」地帶，並只涵蓋擬議的防波堤；把擬議的海堤範圍納入「其他指定用途(綜合廢物管理設施)」地帶，以及把有關地區標示為「海堤」。鑑於上述修訂，原來「其他指定用途(防波堤／海堤)」地帶的用途表被刪除，由「其他指定用途(防波堤)」地帶的用途附表取代。秘書表示，石鼓洲分區計劃大綱圖定於二零一一年四月二十九日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲。
2. 經商議後，委員同意對石鼓洲分區計劃大綱草圖及其《註釋》和《說明書》的修訂，該圖會於二零一一年四月二十九日根據條例第 5 條刊憲。

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述和意見
(城規會文件第 8764 號和第 8765 號)

[聆訊以廣東話進行。]

**第一組申述-- R1 至 R32、R34 至 R44、R46 至 R87 和
R94 至 R106 以及 C1 至 C5 和 C286 至 C293**

簡介和提問部分

3. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 梁剛銳先生 | — | 其配偶在駱克道擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有物業 |
| 李律仁先生 | — | 在灣仔擁有一個單位 |
| 陳仲尼先生 | — | 在星街擁有一個單位 |
| 陳旭明先生 | — | 目前與太古和希慎有業務來往，而兩間公司已就分區計劃大綱圖提交申述。 |

4. 由於現正考慮的申述地點不會影響梁剛銳先生的配偶所擁有的物業，委員同意，在討論此議項時，梁先生可留在會議席上。城規會亦備悉劉文君女士、李律仁先生和陳仲尼先生已就未能出席會議致歉，而陳旭明先生尚未到達。

5. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，委員同意在已表示不會出席聆訊的申述人 R1 至 R10、R12 至 R24、R26、R27、R29 至 R31、R33、R36 至 R44、R47 至 R87、R94、R104 和 R106 以及提意見人 C1、C3 和 C286 至 C293 缺席的情況下聆訊有關申述。

6. 規劃署、申述人和提意見人的以下代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士 規劃署港島規劃專員

顧建康先生 規劃署高級城市規劃師／港島

周日昌先生 規劃署高級城市規劃師／城市設計及園境

R 1 1 (肇輝臺 8 號業主立案法團主席 Ms. Celia Garcia)

Ms. Celia Garcia 申述人

R 2 5 (HK 重建關注組戚玉珍女士)

戚玉珍女士 申述人

R 2 8 和 C 4 (Kennedy Road Protection Group)

Mr. Roger Emmerton 申述人／提意見人的代表

R 3 2 和 C 5 (Ms. Ho Yuen Ping)

Ms. Ho Yuen Ping 申述人／提意見人

R 3 4 (香港地產建設商會)

李禮賢先生 申述人的代表

R 3 5 (Ms. Candy Tam)

Ms. Mary Mulvihill 申述人的代表

R 4 6 (陳錦旋先生)

陳錦旋先生 申述人

R 9 5 (Tang Lung Investment Properties Ltd.)

R 9 6 (Golden Relay Company Ltd.)

陳劍安先生)

李家琪女士) 申述人的代表

張達雄先生)

R 97 (Leighton Property Company Limited 和 Lee Theatre Realty Limited)

李禮賢先生)
梁傑文先生)
Mr. Kenneth Yip)
Ms. Winnie Wong) 申述人的代表
Mr. Garvin Morgan)
Mr. Roy Gammell)
Ms. Kira Brownlee)

R 98 (太古地產有限公司)

R 99 (Sino Flagship Investments Limited)

R 100 (Super Gear Investment Limited)

R 101 (Global Linkage Investment Limited)

R 102 (Boom View Holdings Limited)

李禮賢先生)
黃愛珠女士)
林澤仁先生)
吳國輝先生)
林秉康先生)
范志樂先生) 申述人的代表
陳仕科先生)
蘇慧妍女士)
吳惠雅女士)
閻瑾女士)
馬燕紅女士)

R 103 (Bonny Ace Limited)

Mr. Phill Black)
黃潤長先生) 申述人的代表
羅思偉先生)
謝禮良先生)

R 105 (Fulltin Investment Limited)

阮康生先生)
劉健安先生) 申述人的代表
黃志雄先生)

C2(公民黨灣仔區召集人吳彥強先生)

吳彥強先生

提意見人

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請港島規劃專員向委員簡介有關申述和意見。

8. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一零年九月二十四日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為各發展地帶訂定建築物高度限制；改劃「商業／住宅」用地的用途地帶；以及提出其他改劃用途地帶建議，以反映已完成的發展項目。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 106 份申述，並於二零一零年十二月三日公布這些申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，而當局共接獲 293 份意見；
- (b) 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，以找出有問題的地方和建議緩解措施。空氣流通專家評估指出，每年的盛行風來自北方、東方和東北方，而夏季盛行風則主要來自東方、東南方及西南方。該區現有的風情況不會造成嚴重的空氣流通問題，但該區西部皇后大道東兩旁道路的路線在有機會時須予更改，以構成穿越該區的氣道。除訂定適當的建築物高度限制外，已施加有關非建築用地、後移及建築物間距的管制，以改善行人水平的空氣流通情況；
- (c) 當局分別於二零一零年十月十九日、二零一零年十一月九日及二零一零年十一月十一日向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會、灣仔東分區委員會和灣仔西分區委員會簡介分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，並於二零一零年十一月五日假禮頓山社區會堂就有關分區計劃大綱圖的修訂建議舉行地區諮詢論壇。由灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委

員會、灣仔東分區委員會和灣仔西分區委員會提出的主要意見包括：重建該區的建築物會造成負面的視覺影響；有需要改善該區空氣流通和污染問題；以及建築物高度限制和後移規定會令私人發展權利受到影響。在舉行地區論壇期間提出的主要意見包括：建築物高度限制會影響物業權利和重建價值；把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶並不恰當；以及施加建築物高度限制有欠公允。由於上述意見與分區計劃大綱圖的部分申述所提出的申述理由相若，規劃署對申述作出的回應亦適用於這些意見；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

提出意見的申述

- (d) R37 至 R39 就分區計劃大綱圖的修訂項目提出意見和問題，主要包括下列事宜：
- (i) 為分區計劃大綱圖的修訂建議而選定瞭望點的理據；
 - (ii) 在灣仔北和半山的高樓大廈重建時所採用的建築物高度限制；
 - (iii) 分區計劃大綱圖的修訂項目對住宅單位供應量和物業價值的影響；
 - (iv) 灣仔區的交通本來已經擠塞，把該區部分範圍改劃為「商業」地帶，會導致車流和人流增加，令區內交通不勝負荷；
 - (v) 為個別地點或新發展項目訂定的建築物高度限制，既不全面亦欠公允。在地區發展與私人發展權之間應要取得平衡；以及

- (vi) 如為特定範圍訂定劃一的建築物高度限制，在同一高度級別內的建築物會形成屏風效應，影響通風；
- (e) R38 和 R39 建議延長諮詢期，特別是為受影響的居民；
- (f) R37 至 R39 提出的意見、問題和延長諮詢期的建議，均與其他申述人的概括論點相若。規劃署對這些論點的回應載於有關申述的部分(詳載於下文)；

反對修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)

- (g) R5 至 R26 反對為整區訂定建築物高度限制，並要求收緊管制。R5 至 R26 連同 R1、R2、R28 至 R31、R35、R36、R40 至 R44、R46 及 R82 亦反對為特定地點訂定的建築物高度限制；
- (h) 有關申述的概括理由和建議概述於文件第 4.3.2 段，重點如下：
 - (i) 所施加的建築物高度限制沒有依循建築物高度應由海旁朝內陸區漸次上升的梯級式高度原則；
 - (ii) 把軒尼詩道北面的用地改劃為「商業」地帶，並施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制，會阻礙海風和季節性東北風吹往軒尼詩道南面一帶；
 - (iii) 當局應考慮從寶雲道(主水平基準上 120 米)和灣仔峽(主水平基準上 90 米)眺望的觀景廊。上述觀景廊或會被該處西南部的住宅樓宇(建築物高度限為主水平基準上 140 米)及一些商業樓宇(建築物高度限為主水平基準上 110 米)遮擋。當局應檢討從寶雲道和灣仔峽的觀景廊眺望的視野範圍內的建築物高度限制；以及

- (iv) 建築物高度限制是為日後的重建項目而訂定，故無須顧及現有建築物的高度；
- (i) R 5 至 R 2 6 建議：
- (i) 把涵蓋莊士敦道／軒尼詩道以北及堅拿道東以東範圍的「商業」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 130 米修訂為主水平基準上 100 米；以及
- (ii) 在所有相關發展地帶「註釋」的「備註」中，對有關的建築物高度限制作出修訂，從而令新發展或現有建築物的重建項目不得超過分區計劃大綱圖上所訂明的建築物高度限制，亦不得興建至現有建築物高度；
- (j) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.2 段，重點如下：
- (i) 為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括梯級式建築物高度概念；
- (ii) 莊士敦道／軒尼詩道以北的地區以商業性質為主，已逐步發展成中環商業中心區的伸延部分，並已劃為「商業」地帶。鑑於灣仔北一帶現有高層的辦公室發展，把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米實屬恰當，既可配合「商業」地帶，又可由北面的「商業」地帶至軒尼詩道以南的「住宅(甲類)」地帶體現梯級式高度概念。申述人建議該處採用主水平基準上 100 米的建築物高度限制，比最高建築物高度減少 30 米(23%)，會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，亦會對受影響「商業」用地的發展潛力造成負面影響；
- (iii) 當局根據「城市設計指引」選定了四個瞭望點(包括三個全港性瞭望點和一個地區瞭望點)，即尖沙咀文化場館、西九文化區、太平山頂及

司徒拔道觀景台，以審視建築物高度限制所造成的視覺影響。至於 R28 至 R29 建議位於寶雲道和灣仔峽的瞭望點，則已在進行建築物高度檢討時予以考慮。然而，一如城規會文件圖 H-9f 和 H-9g 所顯示，這兩個瞭望點由於受到附近的現有發展項目遮擋，故不能飽覽灣仔區全貌；

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)

- (k) R34、R46、R71 至 R81 和 R83 至 R87 反對為整區或區內一些地方或廣泛地方訂定建築物高度限制，並要求放寬管制。R30、R36、R46 至 R70 和 R94 至 R103 反對為特定地點訂定的建築物高度限制；
- (l) 主要由 R34 和相關用地的擁有人(R98 至 R102)提出的主要申述理由和申述人的建議概述於文件第 4.3.3 段，重點如下：

城市設計考慮因素

- (i) 建築物高度輪廓概念不清晰；
- (ii) 受發展模式和地形所影響，整個灣仔區，特別是皇后大道東兩旁的範圍已變成了一個峽谷；
- (iii) 施加建築物高度限制未能合理地改善通風；
- (iv) 建築物高度限制過低，以致無法釋出用地作建築物間距或綠化範圍，而且會對具創意建築物的設計彈性造成不必要的局限；
- (v) 建築物高度限制比現有建築物或核准建築圖則的建築物高度還低，並不切實際，因為在可預見的將來，已超過高度限制的建築物仍會存在；

- (vi) 並無資料顯示在訂定建築物高度限制時所假設的樓底高度。就商業用地而言，最大准許總樓面面積只能在樓底高度為 3.6 米的情況下才能達到。建築物高度限制應按現時國際級甲級寫字樓的標準(即樓底高度為 4.5 米)作出修訂；
- (vii) 施加建築物高度限制與空氣流通評估所提出的意見有抵觸，因為灣仔區的通風情況不會因建築物高度有變化而大為改善。施加建築物高度限制實際上會令樓面空間減少，較難預留足夠的建築物間距。建築物高度限制為大片地區訂定低矮而劃一的高度；
- (viii) 興建高樓大廈有助於提供地面休憩用地，以紓緩區內休憩用地嚴重不足的問題；

容許已超過高度限制的建築物略為放寬高度限制

- (ix) 如現有建築物的高度已經超過所訂明的建築物高度限制，根據一般推定，不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。這對高度限制稍低於現有建築物或核准建築圖則的建築物高度的發展項目不公平。當局應按個別情況考慮每宗略為放寬限制的申請，並刪除以上的推定；

以定點形式劃分地帶

- (x) 為個別用地訂定建築物高度限制，即會構成「以定點形式劃分地帶」。「以定點形式劃分地帶」的限制性過大，既不恰當亦屬違法，與條例第 3 及 4 條中涉及法定圖則內容和適用範圍的條文有抵觸，亦違反分區計劃大綱圖《說明書》所載的概括規劃原則。特定地點的建築物高度限制應收納於契約或《建築物條例》等其他形式的管制內，而非分區計劃大綱圖內；
- (m) R34 建議：
- (i) 把軒尼詩道北面和南面範圍的整體建築物高度限制分別修訂為主水平基準上 130 米和主水平

基準上 150 米，但現有及已承諾進行的較高發展項目和「政府、機構或社區」用地除外。對於位處或鄰近運輸樞紐的用地，應考慮放寬建築物高度限制；

- (ii) 有關分區計劃大綱圖上的「商業」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶應引入放寬限制方案(與城規會就尖沙咀分區計劃大綱圖所採納的方案相若)，以便城規會在接獲就面積不小於 1 500 平方米的用地提出放寬建築物高度限制的申請後，可考慮放寬有關限制；
 - (iii) 應採用較合理和較概括的方法來訂定建築物高度限制，即應進行有關「商業」和「政府、機構或社區」地帶的檢討，並把有關限制合併為少量較概括的建築物高度限制；
 - (iv) 刪除《說明書》第 7.9 段，使略為放寬建築物高度限制的申請可按個別情況予以考慮(R 97 亦提出同樣的建議)；以及
 - (v) 修訂《註釋》中有關略為放寬限制條款的字眼，使略為放寬各項限制的申請按「個別情況」而非「特殊情況」考慮；
- (n) R 71 至 R 75 和 R 78 至 R 81 亦提出下列要點：
- (i) 應依循建築物高度由海旁朝內陸區漸次上升的梯級式高度原則；以及
 - (ii) 軒尼詩道以南及皇后大道東以北的行人道和道路非常狹窄。把建築物高度限制訂於低矮的水平，在重建時會對建築物後移空間造成局限，較難擴闊道路；
- (o) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.3 段，重點如下：

城市設計考慮因素

- (i) 建築物高度限制除了基於通風和保護山脊線及維多利亞公園景觀的需要而訂定外，亦根據整體建築物高度概念和其他相關的考慮因素而訂定，包括現有建築物高度輪廓、地形、地盤平整水平、該區的特色、海旁和山麓布局、與附近地區是否協調一致、主要土地用途和發展潛力，以及視覺影響。建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人土地的發展潛力之間取得了平衡；

- (ii) 由於現今的趨勢是在該區興建能盡量擴闊海景的高樓大廈，訂定建築物高度限制是為對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制。該等高樓大廈與附近一帶不相協調，並對該區的景觀質素造成負面影響，亦破壞了梯級式的高度輪廓及從尖沙咀主要瞭望點眺望山脊線和背景山巒的景觀。由於該區的高樓大廈集中，加上區內街道狹窄(闊度為 4 米至 5 米)，因而形成峽谷效應，對區內行人水平的通風和附近地區的通風造成負面影響。因此，進一步放寬建築物高度限制並不恰當；

- (iii) 按一些申述人所建議撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立，實有違擬議規劃管制的目的；

- (iv) 空氣流通評估只是制定該區整體建築物高度概念的其中一個考慮因素。由於該區的樓宇體積密度屬中至高，空氣流通評估建議促進通風，以紓緩負面的熱效應；

- (v) 建築物之間的空隙對構成氣道非常重要。當局已根據空氣流通評估的建議，在該區(特別是在菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地)劃設非建築用地／建築物

間距／後移範圍，以期保持／加強現有的南北向氣道；

- (vi) 為配合空氣流通評估的建議，當局已因應該區的地形而建議設置多個高度級別；

建築形式與設計彈性

- (vii) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積更加龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性，應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定。此外，建築物高度限制並不妨礙加入具創意的建築特色，以及為發展／重建項目提供合理樓底高度。分區計劃大綱圖的《說明書》亦已予修訂，以明確鼓勵實施改善通風的措施，例如增加平台的通風度、加闊建築物之間的距離和提供建築物後移範圍；

- (viii) 一幢建築物的體積是否龐大，並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度不受管制的發展項目可能更加龐大。提高建築物高度限制未必能確保可以達到較佳的樓宇設計；

參考現有建築物和核准建築圖則的建築物高度

- (ix) 採納已超過高度限制的現有建築物的高度並不恰當，會導致區內高廈林立。雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；
- (x) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的高樓商業樞紐。獲核准的整體建築圖則內已承諾進

行的發展項目獲確認，只屬例外情況，不是通則。把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於有關分區計劃大綱圖，做法並不恰當；

樓底高度

- (xi) 考慮到有關用地的規劃意向與特色，為商業用地和「其他指定用途」註明「混合用途」用地訂定建築物高度限制時已假設合理的整體樓底高度。新辦公室發展項目的樓底高度各有不同，而樓層高度不一定會對所提供辦公室樓面空間的質素有直接影響。建築物的設計和終飾也是重要的考慮因素。建築物高度限制不會妨礙提供優質辦公室樓宇；
- (xii) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而分區計劃大綱圖的《說明書》內已列明考慮此類申請的相關準則。考慮這些申請的準則包括提供更好的街景和更有質素的地面公共市區空間；

容許已超過高度限制的建築物略為放寬高度限制

- (xiii) 就過高建築物的重建項目放寬建築物高度限制，會令錯配問題加劇，亦會損及分區計劃大綱圖的整體建築物高度概念。如現有建築物的高度已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請，而城規會只應就具有特殊規劃和設計優點的建議批准略為放寬限制，以免出現更高的建築物，令區內發展不相協調。這原則一般適用於近期已收納建築物高度限制的所有分區計劃大綱圖；

以定點形式劃分地帶

- (xiv) 法律意見認為條例第 3 及 4 條賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條

例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，便有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；

擴闊道路

(xv) 當局目前沒有打算擴闊該區的道路。如有需要，運輸署在接獲重建建議後，會要求發展商把建築物界線適當地往後移，以改善行人道；

非建築用地、建築物間距和後移規定

(p) R1 建議連成一線的建築物應每隔 60 米預留闊 10 米的間距，以增加建築物間距數目，並把介乎告士打道與軒尼詩道之間一段堅拿道的建築物後移 7.5 米；

(q) R46 建議為皇后大道東及莊士敦道的重建項目訂定後移兩米的規定；

(r) R34 反對為整區訂定非建築用地、後移和建築物間距規定。R35、R70 和 R98 至 R102 反對為特定地點／範圍訂定非建築用地和後移規定。申述人提出的概括理由和申述人的建議概述於文件第 4.3.4 段，重點如下：

(i) 空氣流通評估具主觀成分，並沒有分析擬議措施可如何有效地改善通風。劃設非建築用地和後移範圍沒有充分理據支持，並嚴重剝奪私人發展權。有關方面並無考慮其他有助改善通風的方法；

(ii) 條例沒有訂明須劃設非建築用地或建築物間距／後移範圍，以闢設氣道；

(iii) 分區計劃大綱圖並非劃設建築物後移範圍和間距的適當法定架構。其他條例(即《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》)已就道路擴闊事宜作出規定，而該等條例亦已為因

劃設後移範圍作公眾用途而失去土地的私人土地擁有人提供補償方法；

- (iv) 分區計劃大綱圖沒有訂明可按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)及(2)條的規定超逾准許地積比率，以及建築事務監督可考慮就後移作公眾通道或通風用途的私人土地批給額外總樓面面積；以及
- (v) 非建築用地和後移範圍的釋義及兩者的差別並不清晰；
- (s) R 34 建議刪去非建築用地規定，並利用其他用途地帶(例如「休憩用地」地帶和「道路」用地)以提供所需的間距。如保留非建築用地，則應從「商業」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「註釋」中，刪去涉及申請略為放寬非建築用地規定的「特殊情況」字眼；
- (t) R 34 和 R 98 至 R 102 建議刪去後移和建築物間距規定。若保留後移範圍和建築物間距，則應為所有相關發展地帶收納一項標準條款，容許按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條的規定超逾准許地積比率。上述條文容許就撥作公眾通道的範圍批給額外總樓面面積；
- (u) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.4 段，重點如下：
 - (i) 儘管通風情況是重要的考慮因素，也應適當考慮其他因素，例如土地資源匱乏，難以應付社區對各項設施的殷切需求；以及須尊重私人發展權。空氣流通評估所提出的建議是以街區為準則。在街區的個別用地詳細設計階段時可提供一些彈性，以採納 R 1 提出可持續建築設計的建議。R 1 提出把介乎告士打道與軒尼詩道之間一段堅拿道的建築物後移 7.5 米的建議，會對毗連地段的重建潛力造成重大影響；

- (ii) 由於該區有很多細小地段，按 R46 的建議為皇后大道東及莊士敦道的重建項目訂定後移兩米的規定，會對毗連地段的重建潛力造成不必要的限制；
- (iii) 空氣流通專家評估是一個用以全面審視該區建築物高度的恰當方法，對於面積廣闊的地區來說，特別有用。該區已根據政府就空氣流通評估公布的技術通告進行空氣流通評估。該空氣流通評估已審視該區現有的風環境，並已就依循建築物高度限制的發展項目可能對行人水平風環境造成的影響進行定質評估，包括確定受關注地點和建議可解決潛在問題的措施。訂定具體的非建築用地和建築物間距規定的理據，已在空氣流通評估及有關都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）文件中明確列出；
- (iv) 法律意見認為條例第 3 及 4 條賦予城規會廣泛的權力，以管制發展。只要城規會具有必須和充分的規劃理據，所訂定的非建築用地、後移和建築物間距規定可成為規劃管制的一部分，以發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益。在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、後移和建築物間距規定，顯然是一種發展管制，而在現有情況下訂定此等規定，確有充分理據支持；
- (v) 訂定非建築用地和建築物間距規定，是為改善通風及優化城市設計，而訂定後移規定有助改善行人的步行環境，亦有助改善通風。在分區計劃大綱圖上訂定這些管制實屬恰當，既可更明確地訂明管制，亦容許公眾根據條例的規定提出申述。相比之下，根據《建築物條例》提供後移範圍屬自願性質，效果較為遜色，而根據《道路條例》收回土地是因應不同目的；
- (vi) 分區計劃大綱圖上已明確地標示及顯示已劃設的非建築用地，而《說明書》亦已說明有關目

的。非建築用地的地面不得搭建任何構築物，但可進行地下發展。後移指建築物從地段界線往後移。非建築用地和後移範圍對發展／重建項目所造成的影響相近，但兩者卻發揮不同的功用。劃設非建築用地是爲了改善通風或優化城市設計，而劃設後移範圍主要是爲擴闊行人路，以改善行人的步行環境和符合《香港規劃標準與準則》所定標準，但後移範圍亦有助改善通風；

- (vii) 由於有關的商業、住宅和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶沒有地積比率限制，因此無須在分區計劃大綱圖上收納關於按照《建築物(規劃)規例》第 22(1)及(2)條超逾准許地積比率的規定。分區計劃大綱圖的非建築用地、後移和建築物間距規定應該不會對有關用地的發展密度造成負面影響。至於把土地專作公眾通道及交還土地以擴闊街道的建議，如根據《建築物條例》要求享有額外總樓面面積，應由建築事務監督按照慣常做法考慮；以及
- (viii) 劃設非建築用地不會影響有關用地的發展潛力。倘若按照建議把這些地方改劃爲「休憩用地」地帶或「道路」用地，則會涉及收回土地，影響發展潛力；

改劃「商業／住宅」用地的用途地帶

- (v) R5 至 R27 和 R34 反對改劃所有「商業／住宅」用地的用途地帶，但 R5 至 R26 支持把永寧街休憩處改劃爲「休憩用地」地帶。R94、R97 和 R104 反對把「商業／住宅」用地改劃爲「商業」地帶，主要是由於會令土地用途失去彈性，而 R105 和 R106 則反對把該等用地改劃爲「住宅(甲類)」地帶，主要是由於有關用途地帶不能反映該處的商業性質；

- (w) 有關申述的概括理由和申述人的建議概述於文件第 4.3.5 段，重點如下：
- (i) 「商業／住宅」地帶既提供彈性，亦提供一個充滿活力的發展形式，並已促使灣仔重建為商業中心區的重要伸延部分。「商業」地帶和「住宅(甲類)」地帶的用途以主要准許用途而非混合用途為主，對該區來說並不適合。很多其他城市正鼓勵進行混合用途發展；
 - (ii) 有論點認為「商業／住宅」地帶對基建造成負荷，但這個論點未經證實。規劃署應根據最為不利的情況，作出所需的基建規劃；
 - (iii) 把「商業／住宅」用地改劃為「商業」地帶，會引起嚴重的交通問題；
 - (iv) 保留「商業／住宅」地帶的做法尊重現有物業權；
 - (v) 在劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶前並無諮詢土地擁有人或發展業界的意見。此地帶沒有為發展計劃提供足夠彈性。由於三個附表和准許用途的定義含混不清，此地帶規劃有很多不明朗之處；
- (x) R94 建議還原「商業／住宅」地帶，或把更多用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。舉例說，沿摩理臣山道西面和灣仔道南面的「住宅(甲類)」用地，以及介乎史釗域道與波斯富街之間的範圍，可改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
- (y) R5 至 R26 建議只應把軒尼詩道以北及堅拿道東以東的「商業／住宅」用地其中三分之一或一半範圍改劃為「商業」地帶；

- (z) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.5 段，重點如下：
- (i) 當局經廣泛諮詢公眾的意見後，於二零零三年完成了都會計劃檢討。根據此項研究提出的建議，「商業／住宅」地帶已經過時，並存在着一些問題，包括土地用途組合並不可取(例如在同一樓層夾雜商業和住宅用途，或樓宇的商業部分與住宅部分並無分隔)，以及基礎設施缺乏明確的規劃。有關研究建議把「商業／住宅」用地改劃為其他較適當的用途地帶，使基礎設施規劃更具效益，土地用途管理更為完善。除少數分區計劃大綱圖外，其他分區計劃大綱圖上所有的「商業／住宅」地帶已予檢討，並已改劃作其他用途；
 - (ii) 當局已進行土地用途檢討，審視灣仔分區計劃大綱圖的「商業／住宅」用地，以期把有關用地改劃為適當的用途地帶，令規劃意向更加明確。莊士敦道／軒尼詩道北面範圍及波斯富街西面範圍主要具商業區的特色，已發展為商業中心區的伸延部分，故改劃為「商業」地帶。灣仔道南面的範圍及摩利臣山道西面的範圍主要具住宅區特色，故改劃為「住宅(甲類)」地帶。介乎莊士敦道／軒尼詩道、堅拿道西、摩利臣山道及灣仔道之間的地區正逐步轉型作混合住宅及商業用途，遂改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
 - (iii) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅(甲類)」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令該區日後的發展及特色變得千篇一律，原因是有關人士可通過規劃許可審批制度靈活地更改用途。現已有條文訂明可通過規劃許可審批制度，在「商業」地帶進行住宅發

展，以及在「住宅(甲類)」地帶進行商業與酒店發展；

- (iv) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶最初在二零零三年獲城規會通過的《法定圖則註釋總表》修訂本中提出。當局已就《法定圖則註釋總表》修訂本徵詢專業學會和土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會的意見，並已根據收集所得的意見改良擬議用途地帶。在住宅和非住宅用途妥為分隔的前提下，新住宅、非住宅或混合發展用途都是此地帶內有當然權利進行的用途，而在未進行重建的現有綜合樓宇內，也可進行一些商業用途。此地帶的附表 I 和 II 適用於新發展項目、重建項目及經改建的建築物，而新訂的附表 III 主要是就現有建築物部分範圍的用途改變作出管制。有關規劃管制並無含糊之處。關於城規會就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶擬備的規劃指引草擬本，當局現正就此徵詢有關各方的意見；
- (v) 商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶，大致反映該區目前的土地用途模式和發展趨勢。與先前劃為「商業／住宅」地帶的情況比較，劃為「商業」地帶不會對交通造成重大影響；以及
- (vi) 軒尼詩道北面及波斯富街西面一帶已形成商業發展趨勢，有助應付對辦公室樓面空間日益增加的需求。就此，把該處改劃為「商業」地帶實屬恰當。倘市場對該區的住宅發展項目有需求，現已有條文訂明可申請在「商業」地帶內進行住宅發展。在先前的「商業／住宅」地帶內，商業發展是有當然權利進行的用途。由於近時代廣場一帶的用地已漸漸轉變為商業、購物和娛樂區，申述人提出減少把軒尼詩道北面和堅拿道東面範圍內的「商業／住宅」用地改

劃為「商業」地帶的建議，會損害該區「商業」地帶的規劃意向；

改劃「政府、機構或社區」用地的用途地帶

- (aa) R5 至 R26、R30 和 R35 反對把特定的「政府、機構或社區」用地分別改劃為「商業」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「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；
- (ab) 有關申述的概括理由和申述人的建議概述於文件第 4.3.6 段，重點如下：
 - (i) 由於灣仔的計劃人口由 72 100 人增至 83 540 人而其商業用地由 1.53 公頃增至 20.39 公頃，因此不應縮減「政府、機構或社區」地帶的面積；
 - (ii) 「政府、機構或社區」用地擬作低層發展，令市景更多樣化和提供更多市區空間。這些用地不應興建高樓大廈；以及
 - (iii) 「政府、機構或社區」用地是為促進社區的利益，應繼續用作此用途；
- (ac) R35 建議把夏慤大廈和美國萬通大廈部分範圍、李節花園、星街 1 號、康福樓、愛群閣、康樂商業大廈，以及修頓中心／修頓花園／修頓室內場館所在的七塊用地保留為「政府、機構或社區」用地；
- (ad) R5 至 R56 建議修訂「住宅(甲類)」支區的「註釋」，訂明重建項目的整體總樓面面積如有增加，則政府、機構或社區設施的總樓面面積應按比例增加；
- (ae) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.6 段，重點如下：

- (i) 雖然該區的計劃人口將由 72 100 人增至 83 540 人，但現有和計劃提供的政府、機構或社區設施將足以應付計劃人口的需要。改劃早已發展作商業或住宅暨政府、機構或社區用途的「政府、機構或社區」用地的用途地帶，不會導致該區的政府、機構或社區設施不足；
- (ii) 堅彌地街 11 至 17 號的現有發展項目是幾幢樓高六層的住宅樓宇，而改劃用途地帶旨在反映契約所核准的現有住宅用途。該用地無須用作指定的政府、機構或社區用途；
- (iii) 在先前劃為「政府、機構或社區」地帶的用地上進行的所有發展項目，都是根據城規會先前核准的規劃方案進行。改劃這些用地的用途地帶，只是為反映先前獲城規會批准並已完成的發展項目。把有關用地保留為「政府、機構或社區」地帶，做法並不恰當；以及
- (iv) 由於該區有足夠的政府、機構或社區設施，修訂「住宅(甲類)」支區的「註釋」以訂明可增加政府、機構或社區設施的總樓面面積的規定，並無充分理據支持；

公眾諮詢

- (af) R34、R39、R97 至 R102 和 R104 認為，當局在展示分區計劃大綱圖的修訂項目之前，既沒有徵詢受影響業主和發展業界的意見，亦沒有告知市民訂定建築物高度限制和其他發展限制的理據，以及就有關限制進行的視覺影響評估。由於缺乏上述資料，市民無法就是否需要訂定限制合理地提出意見；
- (ag) 規劃署對有關申述的回應概述於文件第 4.4.7 段，重點如下：

- (i) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露。當局已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述及意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會、灣仔東分區委員會、灣仔西分區委員會和通過一個地區諮詢論壇向區內居民作簡報。當局認為就徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已很充足，同時亦可維持有關過程的效率；
- (ii) 訂定建築物高度限制、非建築用地及後移規定的理據，已在有關的小組委員會文件、空氣流通評估及分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚載列，而以上文件全部均可供市民查閱；
- (iii) 有關小組委員會文件內亦加入電腦合成照片，顯示從主要瞭望點眺望，擬議建築物高度限制所造成的視覺影響；以及
- (iv) 在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，因而有違訂定建築物高度限制的目的。

與特定地點有關的申述

馬師道的用地(「商業」地帶；主水平基準上 110 米)

- (ah) R94 反對把有關用地改劃為「商業」地帶和把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米；
- (ai) 有關申述的主要理由和申述人的建議概述於文件第 4.5.2 段，重點如下：
 - (i) 把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶，未能配合和顧及該區具混合用途的特色；

- (ii) 灣仔是商業中心區與購物／娛樂地帶之間的過渡區，應保留容許作混合發展的彈性；
 - (iii) 允許進行混合發展可令申述地點靈活適應自然產生的轉變，亦能顧及發展成熟的社區特色，而且可視為從介乎堅拿道西和摩利臣山道之間範圍的「其他指定用途」註明「混合用途」用地的合理伸延部分；以及
 - (iv) 當局在制定尖沙咀的建築物高度管制時，曾把現有和核准建築物視為已承諾發展，同一原則應該適用於此區，尤以不會造成重大協調問題的申述地點為然；
- (aj) R94 建議：
- (i) 把用地 1 改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映獲核准進行的用途；又或把兩塊用地均改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以配合不同類型的發展；以及
 - (ii) 把用地 1 的建築物高度限制放寬至主水平基準上 151.2 米，而用地 2 的建築物高度限制則放寬至主水平基準上 121.2 米；
- (ak) 規劃署對有關申述的回應概述於文件第 4.5.2 段，重點如下：
- (i) 莊士敦道／軒尼詩道以北的地區和波斯富街以西的地區均以商業性質為主，並已發展成商業中心區的伸延部分。劃為「商業」地帶旨在訂定明確的規劃意向，以及配合該區重建成為商業區的趨勢；
 - (ii) 把用地 1 改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議屬零碎修訂，而且當局已訂定條文，可申請在「商業」地帶進行住宅發展；

- (iii) 把兩塊用地均改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議不符合該區的規劃意向，這一點可從該區現時重建作商業發展的趨勢得以證明；
- (iv) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續採用，但為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度輪廓的完整性；以及
- (v) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的高樓商業樞紐。獲核准的整體建築圖則內已承諾進行的發展項目獲確認，只屬例外情況，不是通則。把有關方法套用於有關分區計劃大綱圖，並無理據支持；

時代廣場範圍

勿地臣街 1 號時代廣場(用地 A)

(「商業(2)」地帶；主水平基準上 200 米)

登龍街 1 至 29 號(單數)(用地 B)

羅素街 38 號(用地 C)

禮頓道 77 號和波斯富街 99 號(用地 D 及 E)

以及禮頓道 9 至 11 號(用地 F)

) (「商業」地帶；
) 主水平基準上 130 米)

(a1) R49 反對把時代廣場(用地 A)的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，因為不須特別考慮現有建築物的高度；

(am) R95 反對把登龍街(單數)用地(用地 B)的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，而 R96 則反對把羅素街 38 號金朝陽中心(用地 C)的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，理由是時代廣場和附近地區的建築物高度(分別為主水平基準上 200 米和主水平基準上 130 米)使建築物高度輪廓變得不合理，令時代廣場與該區不相協調，高度水平相差 70 米。主水平基準上 150 米的建築物高度限制仍可達致梯級式高度輪廓。R95 和 R96 建議把

「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 150 米；

- (an) R97 反對把禮頓中心和利舞臺廣場(用地 D 和 E)改劃為「商業」地帶，亦反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米。R97 建議把時代廣場附近地區的建築物高度限制修訂為主水平基準上 200 米；又或把禮頓中心的建築物高度限制修訂為主水平基準上 200 米，以反映獲核准的整體建築圖則；
- (ao) R104 反對把禮頓道 9 至 11 號(用地 F)改劃為「商業」地帶，亦反對把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，理由是改劃用途地帶會把有關用地的用途限於商業發展，未能配合毗鄰地區的住宅用途。R104 建議把禮頓道 9 至 11 號的用地(用地 F)改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
- (ap) 規劃署對有關申述的回應概述於文件第 4.5.3 段，重點如下：
 - (i) 「城市設計指引」已確認三幢特別高的樓宇(即時代廣場、合和中心和太古廣場第三座)的建築物高度。具體來說，時代廣場(主水平基準上 198 米)位於尖沙咀文化場館和西九文化區瞭望點的視野範圍外；
 - (ii) 時代廣場與銅鑼灣區另外兩項發展一樣，獲公認為地標式發展。該兩項發展是利園(主水平基準上 208 米)和軒尼詩道 500 號現正興建的商業發展(主水平基準上 199 米)，有關發展會形成「三角地帶」，成為重要的購物和娛樂區；
 - (iii) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定。考慮到時代廣場／堅拿道一帶作為商業發展的規劃意向及整體梯級式高度概念，把該區劃為「商業」地帶並施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制實屬恰當；

- (iv) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續採用，但按 R95 至 R97 的建議零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性；以及
- (v) 鑑於現有發展的性質和用途，以及把該區重建作商業發展的趨勢，當局把有關「商業／住宅」用地改劃為「商業」用地。由於時代廣場／堅拿道一帶是以商業、購物和娛樂為主的地区，這些用地並不適宜作住宅發展。然而，當局已訂定條文，有關人士可申請在「商業」地帶進行住宅發展，以提供彈性。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

太古廣場第三座範圍

皇后大道東 1 號太古廣場第三座(用地 A)

(「商業(6)」地帶；主水平基準上 180 米)；

永豐街 8 至 10 號；12 至 18 號；21 至 31 號

(用地 B、C 和 D)(「住宅(甲類)」地帶；

主水平基準上 100 米；後移 1 米)；

介乎軒尼詩道、晏頓街、皇后大道東和蘭杜街之間的

範圍(用地 E)(主水平基準上 110 米；後移 1 米)；

軒尼詩道 1 號(用地 F)(「商業」地帶；

主水平基準上 130 米)

(aq) R5 至 R26、R30、R35 和 R46 反對把太古廣場第三座(用地 A)改劃為「商業(6)」地帶及／或把建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米；

(ar) 主要的申述理由如下：

- (i) R30 認為住宅地帶內不得興建龐大的商業樓宇；
- (ii) R35 認為把太古廣場第三座改劃為「商業」地帶的建議會容許更高的地積比率；

- (iii) R46 認為規劃的目的是為了訂明日後發展的標準，故不必顧及現時的狀況；
- (as) R98 反對把太古廣場第三座(用地 A)的建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米，理由是訂定後移規定的做法並不一致；強制規定須闢設公眾休憩用地，既不合理，也不可取；而且此舉會令休憩用地日後的設計彈性受到限制；
- (at) R99 和 R100 認為，鑑於鄰近的太古廣場第三座用地的建築物高度限制為主水平基準上 180 米，主水平基準上 100 米的建築物高度限制(用地 B 和 C)低得不合理；
- (au) R99、R100 和 R102 認為用地 B、C 和 E 的「住宅(甲類)」地帶未能反映具同類特色的商業用地的情況；
- (av) R103 認為獲核准建築圖則的建築物高度(主水平基準上 152.8 米)(用地 F)並非過高或顯得不相協調，不會破壞山脊線的景觀或阻擋海景，亦不會影響通風情況；
- (aw) R99 至 R103 提出以下建議：
- (i) R98 建議把整塊多面向街用地(包括用地 A 至 C，涵蓋太古廣場第三座、永豪閣和永豐大廈)改劃為「商業」地帶；以及撤銷須闢設公眾休憩用地的規定；
 - (ii) R99 和 R100 建議把整塊多面向街用地改劃為「商業」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米，又把用地改劃為「商業(6)」地帶，並同樣訂定須在街道水平闢設面積不少於 1 650 平方米的公眾休憩用地；
 - (iii) R101 建議把永豐街 21 至 31 號用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米；

- (iv) R102 建議把用地 E(即介乎軒尼詩道、晏頓街、皇后大道東和蘭杜街之間的範圍)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶；又或把「擴展範圍」(即劃為「住宅(甲類)」地帶並介乎蘭杜街、皇后大道東和軒尼詩道之間的範圍)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶或「商業」地帶；以及把前者範圍或後者範圍的建築物高度限制放寬至主水平基準上 135 米；
 - (v) R103 建議把軒尼詩道 1 號的用地 F 改劃為「商業(7)」地帶，並把建築物高度限制訂定為主水平基準上 155 米，以及在「商業」地帶「註釋」的「備註」中訂明：「如根據第 16 條提出申請，最高建築物高度(主水平基準上 155 米)可按該地點具作為灣仔區西面入口地標的設計優點而獲考慮」；
- (ax) 規劃署對有關申述的回應概述於文件第 4.5.4 段，重點如下：
- (i) 把太古廣場第三座用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業(6)」地帶；把建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米；以及有關須關設 1 650 平方米公眾休憩用地的規定，旨在反映獲城規會批准的計劃所涉的發展在完成後的情況；
 - (ii) 考慮到把整區改劃為「商業」地帶後的交通問題，皇后大道東以南的地區在現行分區計劃大綱圖上仍然劃為「住宅(甲類)」地帶。當局已提供彈性，准許通過規劃許可審批制度在「住宅(甲類)」地帶進行商業發展。然而，鑑於現時已有太古廣場第三座，就土地用途而言，位於永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號的兩塊毗鄰用地可改劃為「商業」地帶的支區，並訂定適當的建築物高度限制，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許

可，以確保不會造成負面的交通影響(R98 至 R100)；

- (iii) 由於有兩宗規劃申請擬在用地 E 進行辦公室發展，而有關申請已獲城規會在有附帶條件下批准，因此須確保這些規劃許可附帶條件予以履行。現有的「住宅(甲類)」地帶需予以保留(R102)；
- (iv) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續採用，但按 R101 及 R103 的建議零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性；
- (v) 當局已訂定略為放寬建築物高度限制的條文，以配合特定用地的情況及具有規劃和設計優點的計劃。城規會會按個別情況考慮每宗申請；以及
- (vi) 根據空氣流通評估，皇后大道東兩旁須劃設後移範圍，以改善南北向氣道。至於 R98 詢問「商業(6)」地帶的後移規定，在有關用地(涵蓋太古廣場第三座現有的公眾休憩用地／休憩用地)有必要把建築物後移 1 米。日後有機會時會修訂分區計劃大綱圖「商業(6)」地帶「註釋」的「備註」和《說明書》第 8.1.6 段，以明確訂定後移規定；

灣仔道範圍

介乎灣仔道 185 號和灣仔道 209 至 219 號之間的範圍(用地 A)

灣仔道 101 號(用地 B)(「住宅(甲類)」地帶；
主水平基準上 110 米)

(ay) R105 反對把用地 A 劃為「住宅(甲類)」地帶，理由如下：

- (i) 把申述地點由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，未能反映毗鄰地區目前的商業和住宅用途；
 - (ii) 擬議的「住宅(甲類)」地帶會令重建潛力大為減低，有關用地的相關擁有人和投資者亦會因物業價值大幅減少而蒙受損失；
 - (iii) 擬訂為主水平基準上 130 米的建築物高度限制不會造成負面的景觀或環境影響；
 - (iv) 有關方面提出興建高架行人走廊，由新鴻基中心經杜老誌道和籃球場通往德仁街。擬議的高架行人走廊不但可改善現有的交通網絡，對往來灣仔海旁和灣仔道而言，更可成為更安全、更快捷而直接的路線；以及
 - (v) 介乎灣仔道 187 至 191 號的景星大廈和德仁街之間的土地只是行人通道，並非德仁街遊樂場的一部分；
- (az) R105 建議把介乎灣仔道 185 號和灣仔道 209 至 219 號之間的範圍，以及德仁街兒童遊樂場所在的「休憩用地」地帶內一塊狹長土地(介乎灣仔道 187 至 191 號的景星大廈與德仁街之間)改劃為「其他指定用途」地帶；
- (ba) R106 反對把灣仔道 101 號(用地 B)改劃為「住宅(甲類)」地帶，理由是改劃為「住宅(甲類)」地帶未能反映毗鄰地區目前的商業和住宅用途。改劃用途地帶並不恰當，因為有關用地受繁忙的交通和噪音影響；
- (bb) R106 建議把灣仔道 101 號的用地(用地 B)保留作「商業／住宅」地帶；
- (bc) 規劃署對有關申述的回應概述於文件第 4.5.5 段，重點如下：

- (i) 灣仔道以南和摩利臣山道以西的地區均以住宅性質為主，因此宜由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以訂定明確的規劃意向。當局已提供彈性，准許通過規劃許可審批制度在「住宅(甲類)」地帶進行商業發展。因此，R105 提出把介乎灣仔道 185 號和灣仔道 209 至 219 號之間的範圍改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議不獲支持；
- (ii) 考慮到「商業／住宅」地帶已過時，以及該區以住宅用途為主，R106 提出保留灣仔道 101 號用地的「商業／住宅」地帶的建議不獲支持；
- (iii) 康樂及文化事務署極力反對按 R105 的建議把德仁街兒童遊樂場所在的一塊狹長土地(介乎灣仔道 187 至 191 號的景星大廈與德仁街之間)改劃為「其他指定用途」地帶，因為該遊樂場是該區受歡迎的康樂設施之一，使用人數眾多；以及
- (iv) R105 建議興建的高架行人走廊與分區計劃大綱圖的修訂項目無關。雖然運輸署目前並無計劃在該處興建新的行人天橋，但運輸署可視乎情況另行考慮有關建議；

合和中心範圍

合和中心(「商業(5)」地帶；主水平基準上 220 米)；

合和中心二期(「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶；主水平基準上 210 米)；

位於皇后大道東 202 號的 QRE Plaza

(「商業(3)」地帶；主水平基準上 94 米)；以及

位於皇后大道東連接 QRE Plaza 與合和中心的現有

行人天橋(「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶)

(bd) 有關的申述理由概述於文件第 4.5.6 段，重點如下：

- (i) 合和中心二期的建築物高度限制為主水平基準上 210 米，實屬過高(R1)。它與合和中心形成一道建築物屏風，對寶雲道及堅尼地道一帶的居民造成負面的視覺影響(R2 及 R36)。主水平基準上 210 米的建築物高度限制會引致高密度發展，令行車量增加，超出堅尼地道、皇后大道東及各個路口及支路的負荷(R2、R36 及 R82)；
- (ii) 合和中心的建築物高度限制為主水平基準上 220 米，實屬過高，不可接受，因為會干擾從寶雲道眺望的法定保護景觀，並遮擋山脊線以下 20%不受建築物遮擋地帶。最高建築物高度應完全符合當前「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度限制規定(R28 至 R29、R31 及 R43)；
- (iii) 合和中心的「住宅(甲類)」地帶劃分應予保留，以確保符合一九七五年批給規劃許可的規劃許可附帶條件，特別是有關堅尼地道的車輛通道只限私家車通過及春園街入口只限服務車輛使用的限制。這項暗中把堅尼地道的住宅區商業化的改劃用途地帶工作惠及一名擁有人，即合和。商業地帶劃分與附近中密度住宅發展不相協調，並會立下不良先例(R31)。「住宅(甲類)」地帶應予保留，以保障附近居民的居住環境及堅尼地道的中密度發展(R36)。把合和中心改劃為「商業」地帶的建議容許更高的地積比率(R35)；
- (iv) QRE Plaza 用地於一九九四年擬作為公眾補償，以換取合和中心二期的發展許可。該用地應保留作「休憩用地」地帶，以配合該區原本的規劃意向(R2 及 R5 至 R26)。有關用地原本不應興建建築物(R35)。在該區(包括 QRE Plaza)劃設「休憩用地」地帶，是為確保有足夠緩衝空間，以改善通風及供公眾使用(R36)；

(v) 擬議的「高架行人走廊」應該是公眾資產 (R36)；

(vi) 合和中心二期連同合和中心會阻擋從司徒拔道眺望的景觀(R43)；

(be) 申述人有以下建議：

(i) R1 建議根據二零零八年獲城規會通過的修訂計劃，修訂合和中心二期的建築物高度限制；

(ii) R2 建議合和中心二期的准許建築物高度不應該堅尼地道一帶的其他物業為高；

(iii) R43 建議主水平基準上 210 米的建築物高度限制應進一步降低，以收緊規劃管制；

(iv) R5 至 R26 建議把合和中心二期用地由「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並施加主水平基準上 100 米的建築物高度限制。R46 至 R66 建議為合和中心和合和中心二期訂定主水平基準上 140 米的建築物高度限制，而 R67 至 R69 建議為合和中心二期訂定主水平基準上 140 至 180 米的建築物高度限制；

(v) R28 至 R30 和 R32 建議修訂涵蓋合和中心二期用地的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的「註釋」，以訂定最高地積比率和最少須提供的休憩用地；

(vi) R5 至 R26、R28 至 R31 和 R36 建議保留合和中心用地的「住宅(甲類)」地帶。R5 至 R26 及 R28 至 R31 建議把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米；

(vii) R2 建議保留 QRE Plaza 用地的「休憩用地」地帶(R5 至 R26、R29 至 R30)。在批准改劃

QRE Plaza 用地的用途地帶前，應先解決換地事宜；

(viii) R36 建議把區內的休憩用地和公共空間改劃為「休憩用地」地帶；

(bf) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.5.6 段，重點如下：

合和中心

- (i) 三幢特別高的建築物(即時代廣場、合和中心及太古廣場第三座)的建築物高度已於「城市設計指引」研究內確定。具體來說，合和中心雖然影響 20%「不受建築物遮擋地帶」，但從尖沙咀文化場館眺望並沒有超越山脊線。至於寶雲道和灣仔峽道的觀景廊，灣仔和灣仔北有一些商業樓宇(例如中環廣場和合和中心)甚高，因為該等樓宇是「城市設計指引」確認的地標式建築物。灣仔區的土地用途特色有別於半山區東部的純住宅特色；
- (ii) 連同毗鄰胡忠大廈(劃為「商業(1)」地帶)和擬議合和中心二期(劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶)，該區沿皇后大道東一帶正轉型為商業中心。不過，在可見未來，合和中心不大可能進行重建。把合和中心重建作住宅用途並不恰當，因為區內特色已改變，而且有關用地夾在商業發展項目之間；
- (iii) 在合和中心於一九八三年落成後，所批給的規劃許可已告失效。相關的規劃許可附帶條件已反映於有關契約內，包括限制服務車輛進入皇后大道東；
- (iv) 合和中心現時的地積比率約為 15 倍。把有關用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶不會令地積比率提高；

合和中心二期

- (v) 在分區計劃大綱圖上就該用地作出的相關修訂只涉及施加建築物高度限制(主水平基準上 210 米)；
- (vi) 保留現時的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶可確保於一九九四年獲批准的規劃申請所附加的所有規劃許可附帶條件得以遵從，並適用於二零零八年的修訂計劃(把建築物高度下調至主水平基準上 210 米和把地積比率下調至約 10.3 倍)。具體來說，有關的附帶條件訂明須設計和興建不少於 2 030 平方米的公眾公園，並須把該公眾公園移交政府，以及設計不少於 3 850 平方米的私家公園及須在合理時間開放給公眾。經修訂的計劃和規劃許可附帶條件將反映於現正處於審批階段的換地事宜；
- (vii) 有關方面已就涉及最新計劃的擬議合和中心二期發展進行交通影響評估。該評估顯示在落實建議的道路改善工程後，擬議發展將不會對附近的道路網造成負面影響；
- (viii) 在香港高度發展的環境下，實難以保障所有住宅發展的私人景觀不為發展用地阻擋。保障公眾享有的景觀，以顧及廣大市民的利益更為重要；
- (ix) 至於保護寶雲道及灣仔峽眺望的景觀，城規會在二零零二年考慮半山區東部分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已得知灣仔有這兩項獲批准的發展，亦知道當時合和二期的建築物高度是主水平基準上 315 米，較最新計劃的主水平基準上 210 米為高。有關的視覺影響已受到限制；

QRE Plaza

- (x) 關於合和中心二期於一九九四年一月七日獲城規會批准的規劃申請，申請人建議把 QRE

Plaza 用地交回作休憩用地用途。當局在一九九四年把該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以解決灣仔休憩用地供應不足的問題。在其後於一九九四年六月就合和中心二期進行換地時，根據當時的土地政策，無須交回有關用地；

- (xi) 由於該用地於二零零七年已發展作商業用途，而且其「休憩用地」地帶劃分已不再有效，城規會於二零零九年二月十三日批准第 12A 條申請(編號 Y/H5/3)，把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以反映已完成的發展，並受最高建築物高度為主水平基準上 94 米所限，以防止將來重建後出現過高的建築物；以及
- (xii) 城規會也同意在分區計劃大綱圖上顯示位於該地點橫跨皇后大道東的高架行人走廊。把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業(3)」地帶及把行人天橋改劃為「其他指定用途」地帶，符合城規會的決定；

堅尼地道 39 號(「住宅(乙類)」地帶；主水平基準上 120 米)

(bg) 有關的申述理由概述於文件第 4.5.7 段，重點如下：

- (i) 胡忠大廈高度過高，也太接近鳳凰閣，影響通風及遮擋陽光。放寬鳳凰閣的建築物高度限制可容許重建項目與胡忠大廈形成梯級式的建築物高度，在重建時設計更具靈活性(R36 及 R46 至 R66)。鳳凰閣較低樓層的單位受合和中心及胡忠大廈的餐廳廢氣所影響(R46 至 R59)；
- (ii) 由於鳳凰閣位於胡忠大廈後面，鳳凰閣的建築物高度限制最少應與胡忠大廈相同(即主水平基準上 140 米)(R67 至 R69)。把建築物高度

限制放寬至主水平基準上 140 米的建議可容許鳳凰閣重建成兩座大樓，擴闊與胡忠大廈之間的距離，以改善從山頂／堅尼地道至灣仔的氣流，也可改善消防安全。一米的後移規定會令鳳凰閣更靠近胡忠大廈，阻礙空氣流通 (R70)；

(iii) 把鳳凰閣的建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米不會影響山脊線的景觀 (R46 至 R59)；

(bh) 申述人有以下建議：

(i) 把鳳凰閣的建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米 (R70)、主水平基準上 150 米 (R46、R61 至 R67) 或主水平基準上 160 米 (R68 至 69)；

(ii) 放寬涵蓋鳳凰閣的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制 (R36 和 R47 至 R60)；

(iii) 把胡忠大廈和合和中心之間的花園改劃為「休憩用地」地帶 (R46 至 R66) 或非建築用地 (R67 至 R69)，以保留氣道；

(bi) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應如下：

(i) 由於皇后大道東以南地區主要為住宅發展，因此宜採用梯級式建築物高度概念，以反映該區的地形特色；

(ii) 把鳳凰閣的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米亦實屬恰當，因已考慮所有相關的因素，包括地形、預定的土地用途、鄰近和毗鄰半山區東部發展項目的建築物高度限制，以及已為重建提供合理的空間。申述人所建議的建築物高度限制會令梯級式建築物高度概念受損。然而，分區計劃大綱圖已收納可申請略為

放寬建築物高度限制的條文，以顧及有規劃和設計優點及／或特定限制的發展／重建項目；

- (iii) 大幅放寬鳳凰閣的建築物高度限制會造成負面的視覺影響，也會損害該區梯級式建築物高度輪廓的連貫性。因此，R36及R61至R70所提出把鳳凰閣的建築物高度限制放寬至主水平基準上140米至160米的建議不獲支持；
 - (iv) 沿賢華街劃設一米後移範圍的規定，對用地長度約為120米的鳳凰閣用地的影響輕微。分區計劃大綱圖《註釋》亦已收納可在特殊情況下申請略為放寬有關規定的條文；
 - (v) 胡忠大廈與合和中心之間的花園是城規會於一九八六年四月二十二日批准的胡忠大廈發展計劃的一部分，已於一九九三年四月落成。分區計劃大綱圖的《註釋》已就「商業(1)」地帶訂明須提供不少於1160平方米的公眾休憩用地。因此，無須把花園改劃為「休憩用地」地帶或非建築用地；
- (bj) 當局接獲13份與上述申述有關的意見：
- (i) C1 沒有就支持和反對其他申述人提出的擬議修訂闡明理由。上文所載規劃署對相關申述人建議所作的回應與此有關；
 - (ii) C2 支持和反對其他申述人的修訂建議，理由是在規劃該區時須考慮公眾利益，以解決影響社區日常生活的各項問題，例如交通擠塞、空氣污染及欠缺公共空間等事宜。規劃署的回應是，當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣

流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (iii) C3 就 R4 作出補充，表示任何於慶雲街興建的酒店應少於 10 層，因為酒店用途並非區內的主要用途。規劃署的回應是，在「住宅(甲類)」地帶內，任何作酒店的發展均須取得規劃許可，城規會會依據所有相關考慮因素，按個別情況考慮每宗申請；
- (iv) C4 沒有闡明為何支持 R2 及 R40 的意見，即在批准改劃 QRE Plaza 用地的用途地帶前，應先解決換地事宜。上文所載規劃署對這些申述的回應與此有關；
- (v) C5 就 R32 作出補充，表示應在「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的「註釋」內加入最高地積比率及最少須提供的休憩用地的規定。上文所載規劃署對這份申述的回應與此有關；
- (vi) C286 至 C293 支持 R101，所提出的理由與 R101 相若。上文所載規劃署對 R101 所提出的理由的回應與此有關；

規劃署的意見

- (bk) 規劃署認為，就土地用途而言，把整塊多面向街用地(涵蓋太古廣場第三座、永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號)改劃為「商業」地帶可以接受，亦建議可把有關用地改劃為「商業」地帶的支區，並訂定適當的建築物高度限制，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許可，以確保不會造成負面的交通影響(R98 至 R100)；以及
- (bl) 不應接納 R1、R2、R5 至 R32、R34 至 R36、R40 至 R44、R46 至 R87、R94 至 R97、R101

至 R106，以及 R98 至 R100 餘下的部分和 R1、R5 至 R26 及 R46 的部分內容。

9. 主席繼而邀請申述人和提意見人的代表闡述申述內容。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

R25(戚玉珍女士)

10. 戚玉珍女士提出以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖上所訂定的建築物高度限制並無真正遵從梯級式高度概念。為締造梯級式高度輪廓，當局應為軒尼詩道以北地區採用申述人所建議的建築物高度限制(主水平基準上 100 米或 110 米)；
- (b) 規劃署為該區訂定建築物高度限制時不應只納入現有的建築物高度，因施加建築物高度限制是為配合日後重建。雖然現有建築物高聳的建築物高度可予以容忍，但該等高廈重建時須受分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制所管制；以及
- (c) 規劃應旨在改善公眾的生活環境。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

R32 和 C5(Ms. Ho Yuen Ping)

11. Ms. Ho Yuen Ping 提出以下要點：

- (a) 儘管灣仔的發展密度已相當高和環境已受污染，但發展密度非常高的新發展項目(例如合和中心二期)仍獲批給許可；
- (b) 儘管規劃署表示為灣仔區進行規劃時已考慮多項規劃因素，但規劃署所採取的規劃模式有利於發展商發展其物業；

- (c) 分區計劃大綱圖的修訂項目只用以反映現有發展，這是不可以接受的。當局不應批准興建 QRE Plaza，因該用地須發展為休憩用地。把用地改劃為「商業」地帶是反映過去的規劃錯誤；以及
- (d) 城規會文件在復活節假期的相當後時間才發出。文件所載的居民意見全不獲接納。城規會委員或沒有足夠時間閱覽該等冗長文件，因而可能傾向支持規劃署的建議。委員須審慎考慮居民的意見。

R34(香港地產建設商會)

12. 李禮賢先生關注城規會文件附件 V(載述建議的拒絕理由)的替代頁在相當後的時間才發出，沒有機會讓申述人在聆訊前閱覽經修訂的附件 V 和接受諮詢。公眾及城規會委員在聆訊前應有充分時間閱覽和考慮文件，以確保可進行全面和公正的聆訊。李禮賢先生繼而就申述提出以下要點：

- (a) 香港地產建設商會非常關注有關用途地帶的修訂項目對整體發展制度的影響。該會已作出此份申述及就其他分區計劃大綱圖作出申述，藉以設法確保香港得以維持高效、公正和可持續的城市發展制度。因此，香港地產建設商會的申述涉及原則事宜，特別是須保障個別業主的物業權；
- (b) 灣仔分區計劃大綱圖的改動相當重要，因軒尼詩道以北的地區已逐漸發展成為商業中心區的一部分，以及揉合重要的市中心住宅發展。該區充滿特色、活力和價值，應悉數予以保留；
- (c) 香港地產建設商會強烈反對：
 - 在事先沒有進行公眾諮詢的情況下繼續對分區計劃大綱圖擬備相當重大的修訂，例如對此分區計劃大綱圖所作出的修訂；
 - 在毫無理據的情況下劃設非建築用地；

- 在訂定建築物高度限制時採取以定點形式劃分地帶的方法和為地帶劃分多個支區，而非根據條例規定採用概括的劃分地帶模式；以及
- 在法定分區計劃大綱圖上訂定建築物間距及後移範圍；

(d) 有關申述涉及三大範疇：

- 低矮的建築物高度限制並無需要；
- 須適當尊重現有的建築物高度及已獲批核建築圖則所訂的高度；以及
- 須促進優質的都市環境和建築物，而非偏離此目的；

(e) 二零一一年三月七日，香港地產建設商會致函城規會的主席和委員，表示關注由屋宇署發出的可持續建築設計的新作業備考所帶來的影響，因作業備考與分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、非建築用地、後移範圍及建築物間距有直接抵觸。該信已於銅鑼灣分區計劃大綱圖的申述聆訊中呈交。香港地產建設商會至今並無接獲任何回應；

(f) 香港地產建設商會在信中要求：

- 當局在訂定建築物高度限制時，須就技術事宜（例如樓底高度的假設）確切諮詢香港地產建設商會及相關專業機構；
- 即時檢討作業備考及建築物高度限制的合併影響及兩者如何影響現有業權。有關檢討應由規劃署及業界攜手進行；
- 當局發出可持續建築設計的作業備考，顯示後移範圍、通風要求、建築物間距、定點建築物高度及非建築用地再不屬於城規會的考慮範

疇。城規會應採取概括和全面的方式，以容許設計具彈性。香港地產建設商會要求城規會暫停為其他分區計劃大綱圖擬備修訂；以及

- 基於該等形式的管制已涵蓋於作業備考內而再不屬於城規會的批核範疇這個假設，所有現時具同類修訂和仍未進行聆訊的分區計劃大綱圖應重新予以檢討；

可持續建築設計

- (g) 香港地產建設商會認為《可持續建築設計指引》與城規會所施加的建築物高度限制、後移範圍及建築物間距有直接抵觸，而該等管制正正妨礙執行《可持續建築設計指引》；
- (h) 當局並無說明在釐定建築物高度限制時所基於的假設，例如有關樓底高度、可扣減總樓面面積及額外總樓面面積的假設。儘管城規會文件第 35 頁(g)段指出建築物高度限制應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定，但並無明確顯示各項建築要求是否已包括可持續建築設計要求，以及如何可達至該等要求；
- (i) 儘管城規會不斷指出已顧及現有的發展權，以及建築物高度限制是基於合理假設而訂定和已考慮分區計劃大綱圖所准許的發展，但把建築物高度限制訂得過低會令可興建的總樓面面積減少，包括：
 - (i) 不可能在沒有削減總樓面面積的情況下遵從可持續建築設計的作業備考。可能導致減少四至六層(約 2 倍地積比率)；
 - (ii) 建築物後移範圍令地下及平台水平失去不少發展空間。有關高度不足以容納該總樓面面積，特別是因撥出後移範圍作公共通道而或會獲批給的額外總樓面面積；

- (j) 由於當局沒有在施加限制前進行諮詢，所以不確定在訂定建築物高度限制時是否已考慮把建築物建至所准許總樓面面積而無須申請放寬建築物高度限制的權利。此外，並無資料顯示當局在訂定建築物高度限制時如何保留現有的總樓面面積權利和價值；
- (k) 因符合後移規定而失去地下空間、因低矮的建築物高度限制而失去總樓面面積及把樓底高度降至不合理水平，均會導致整體價值下降；
- (l) 儘管規劃署指出所施加的建築物高度限制(低於現有建築物的高度)及已核准整體建築圖則的建築物高度將得以保護，但所訂的建築物高度限制低於現有建築物的建築物高度限制，例如大新銀行大廈的擬議重建項目及其他沿告士打道的重建項目；
- (m) 法規並無保證整體建築圖則已獲核准的發展是否可繼續進行。香港地產建設商會對此十分關注，因花上多年循合法途徑為重建項目取得許可和進行規劃的業主或會突然喪失有關權利；

混合用途地帶

- (n) 香港地產建設商會原則上反對取消「商業／住宅」地帶，因有關地帶可為發展提供彈性和使之充滿活力，並有助促進灣仔重建為商業中心區的重要延伸部分。不少其他城市均鼓勵混合用途發展，因此並無實際需要刪除「商業／住宅」地帶；
- (o) 灣仔大部分地區均劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶，而該等地帶的規劃意向是由所准許的主要用途決定而非作混合用途。因此，大多地區的規劃意向並不恰當，而保留「商業／住宅」地帶是更為恰當的做法；
- (p) 然而，倘若城規會決定不恢復「商業／住宅」地帶，建議把新的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的涵蓋範圍擴大。香港地產建設商會原則上支持「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，

因有關地帶保留「商業／住宅」地帶的部分目的，但具若干管制。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可適用於沿摩利臣山道西面及灣仔道南面的「住宅(甲類)」地區，以及史釗域道與波斯富街之間的地區。這些混合用途地區成為灣仔的特色。改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶可容許發展商選擇發展類別，並確保灣仔保持活力；

放寬限制方案

- (q) 可申請略為放寬限制的條文不是施加限制的理由。倘若有需要施加限制，該等限制必須合理和有充分理據支持；
- (r) 城規會可批准略為放寬限制的程度受制於分區計劃大綱圖的涵蓋範圍及條例第 16 條的內容；
- (s) 城規會文件指出，該區的特色及「商業」地帶的延伸反映商業中心區的功能已擴展至灣仔。因此，尖沙咀分區計劃大綱圖收納的放寬限制方案應適用於具商業中心區功能的地區(例如灣仔)，藉以提供優質的甲級寫字樓，以切合中環向外擴展的需要；
- (t) 放寬限制方案不受「略為」這個字眼限制，並容許考慮須符合若干特定要求和可改善市容及建築形式的計劃。這與《可持續建築設計指引》的目標相若；
- (u) 放寬限制方案應適用於灣仔分區計劃大綱圖的「商業」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。儘管「城市設計指引」並無確認灣仔為新的高層商業樞紐，但這並非不把灣仔納入放寬限制方案的實質理由，因為該區已成為高層商業樞紐，並具有與尖沙咀區相若的特色。在分區計劃大綱圖上把用地改劃為「商業」地帶可確認這些轉變；

- (v) 除上述建議外，香港地產建設商會亦建議：
- (i) 應撤銷分區計劃大綱圖的後移範圍、以定點形式劃分的地帶及非建築用地，因該等限制並無必要。《可持續建築設計指引》是用以達至相同目標的更佳途徑；以及
 - (ii) 城規會須採取措施，確保並無把用途地帶降級，以及可在建築物高度限制內合理達至現有建築物的發展潛力而無須提出第 16 條申請。因此，規劃署須以公開及具透明度的方式公開在訂定建築物高度限制時所採用的研究資料，以供公眾查閱和認識。

R35(Ms. Mary Mulvihill)

13. Ms. Mary Mulvihill 提出以下要點：

- (a) 分區計劃大綱圖應分階段修訂，以便公眾有機會就對其日常生活有嚴重影響的規劃改變提出詳細意見；
- (b) 分區計劃大綱圖的修訂項目應修正先前作出的錯誤規劃決定而非繼續保留該等決定。既然大型發展如太古廣場第三座已存在，實無理由不可保留原先的用途地帶。倘若用地日後進行重建，有關重建建議須根據適用於所有用地的相關規劃考慮因素及相關的地區情況而重新進行評估；
- (c) 至於就建築物高度限制提出的反對(包括香港地產建設商會所提出的)，城規會須以存疑的態度對待所有論據，包括「提供誘因作具創意設計和改善整體都市環境」。
- (d) 強烈反對改劃 QRE Plaza 用地的用途地帶。該用地的用途地帶不應在合和提供所承諾的休憩用地之前改變；

- (e) 強烈支持 Kennedy Road Protection Group 就合和中心二期擬議高度所提出的意見。雖然規劃署指該區屬住宅性質，但卻以反映現有或已承諾進行的發展為理由支持大發展商的商業發展；
- (f) 支持香港地產建設商會反對取消「商業／住宅」地帶，但所持理由並不相同。當局並無就改劃「商業／住宅」用地進行社會影響評估，亦無評估對已建立的社會網絡的影響和諮詢受影響人士；
- (g) 雖然規劃署指零碎地改劃用途地帶並不恰當，但發展商卻獲告知可就個別用地的擬議發展項目提交規劃申請。此制度有偏袒發展商之嫌；以及
- (h) 合和中心二期發展的交通影響評估應由獨立團體代表灣仔居民進行，而非由發展商進行。

R 46 (陳錦旋)

14. 陳錦旋先生提出以下要點：

- (a) 鳳凰閣的建築物高度限制並無遵從梯級式高度概念。儘管鳳凰閣以北胡忠大廈所在用地的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，但鳳凰閣的建築物高度限制為主水平基準上 120 米；
- (b) 規劃署並無就施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制給予任何理據。居民的權利並無受到保障；以及
- (c) 整個灣仔區的建築物高度限制均無遵從梯級式高度概念，即建築物高度級別向內陸漸次上升。軒尼詩道以北的商業發展的建築物高度限制為主水平基準上 130 米，但軒尼詩道以南的獨立住宅發展的建築物高度限制為主水平基準上 110 米。有關建築物高度限制偏袒大型發展及大發展商。

R95(Tang Lung Investment Properties Limited)
R96(Golden Relay Company Limited)

15. 陳劍安先生借助投影片就兩份申述陳述下列要點：

- (a) 申述人從事物業發展工作超過 30 年，現於銅鑼灣擁有兩幢物業(申述地點)。申述人展望銅鑼灣區轉型為合乎國際標準的購物娛樂中心。現有的商業發展(包括崇光百貨、希慎中心、利園及時代廣場)已使銅鑼灣成為大型的商業樞紐，吸引國際品牌於區內開設旗艦店；
- (b) 把銅鑼灣成功轉型為國際購物娛樂中心取決於政府政策及妥善規劃。除良好的營商環境外，提供合適的硬件亦相當重要；
- (c) 零售、醫療服務及其他服務的國際品牌需要較高樓層高度(最少 4.8 米)的處所。該等國際品牌商店亦會要求所設於的處所可提供天空花園及天台花園等設施，以舉辦大型和特別的推廣活動；
- (d) 羅素街及登龍街一帶的地區具有很高的重建潛力，可發展作該等商業用途。區內的新建築物應足以提供國際品牌商店所需的有關硬件和設施；
- (e) 位於登龍街 5 至 23 號的擬議發展的建築圖則於二零一零年四月獲批給許可，建築物高度為主水平基準上 148.4 米。發展項目現正進行興建。當局於二零一零年九月在分區計劃大綱圖上為用地施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制後，建築事務監督於二零一一年三月批准經修訂的發展計劃(建築物高度為主水平基準上 128.9 米)。如與二零一零年四月所核准的計劃比較，經修訂計劃刪除所建議的天空花園及天台花園和在天台水平提供走火層。經修訂計劃降低建築物高度，將會令所有國際品牌商店所需和歡迎的良好和可持續建築設計不能實現；以及

- (f) 因此，建議把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，以便提供良好和可持續的設計。此舉是用以正面回應市場需求和把銅鑼灣區轉型為國際購物娛樂中心。

R 97 (Leighton Property Co. Ltd. and Lee Theatre Realty Limited)

16. 李禮賢先生於會上提交關於所涉申述的資料，供委員考慮，並提出以下要點：

- (a) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，已有條文規定可提交第 16 條申請以略為放寬建築物高度限制。不過，城規會首先須確保分區計劃大綱圖上所施加的任何限制均有需要、合理並具充分的理據支持。基於相關情況及規劃環境，所施加的建築物高度限制並沒有充分的理據支持，而且低得不合理；
- (b) 希慎集團所擁有的物業的其中一個特色是包含有趣的建築物，通過後移、建築物間距、美化環境、有趣的建築形式和高度以融入公共空間。這些建築物均符合最高環保標準；
- (c) 不過，對分區計劃大綱圖作出的修訂把日後的發展限於現有發展的設計和形式，更差的是透過不合理的建築物高度限制來進一步限制發展，扼殺私人發展的動力。這些建築物高度限制不僅剝奪擁有人設計和興建大型建築物的彈性，更剝奪擁有人的現有發展權和價值；
- (d) 當局事前並無就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾或申述人。有關修訂是在沒有公開的情況下進行，並沒有讓土地擁有人及社區人士充分知悉有關安排或提出意見；
- (e) 在制訂建築物高度限制時所採用的概念模式存在謬誤和不一致之處。梯級式建築物高度概念須根據實際情況，而現有建築物高度須用作起點。已核准的

整體建築圖則也須予以反映，否則有損概念的有效性；以及

- (f) 在訂定發展限制時，必須有既定準則，例如尊重業權及現時已核准的建築圖則。不過，當審視具相若特點的不同用地時，可發現該等準則被選擇性忽略。當局沒有公布一些準則，例如所假設的樓底高度，但這些準則是訂定限制及避免對業權造成負面影響的基本因素。

17. Mr. Gavin Morgan 借助投影片提出下列要點：

- (a) 過去 10 年，本港每年新供應的甲級寫字樓樓面約為 200 萬平方呎，需求與供應的比率差不多一樣，因此香港對甲級寫字樓樓面有正需求。全港甲級寫字樓樓面的空置率為 4.5%，並且持續下降。在未來五年，預計每年可限量供應約 50 萬平方呎的甲級寫字樓樓面；
- (b) 中環的商業中心區面積非常有限。雖然商業中心區以外的非核心區有所增長，不少佔用人須要核心位置，以方便與客戶交接及使用諸如商業酬酢及各式飲食設施。因此，市場正展望銅鑼灣可順理成章地成為核心商業區的延伸部分；
- (c) 樓底高度是商業樓宇的一項重要規定，大部分佔用人要求的寬敞及現代化環境只可通過合適的樓底高度才可提供；
- (d) 對樓底高度的要求在過去數年不斷增加。正如投影片所顯示的典型樓面，高度為 4.5 米的樓層(為甲級寫字樓的標準)包括樓板厚度、天花空間、升高的地台及地板至天花的實際高度；以及
- (e) 香港必須就地產發展制定標準，以鞏固其作為國際金融中心的地位。我們正面對其他亞洲城市的激烈競爭，如與星加坡競逐成為另一個人民幣離岸中心。4.5 米的樓底高度已成為香港及國際上的標準

一段時間，我們不應倒退至建議商業用途採用 4 米的樓層高度。

18. 李禮賢先生續提出下列要點：

- (a) 禮頓中心建於一九七七年，因此不再切合現代化辦公室的要求，尤其是用以安裝電力裝置和管道等的空間。該建築物的樓底高度只有約 2.95 米。希慎於二零零九年八月獲批整體建築圖則，建築物的樓底高度為 4.5 米，而總建築物高度則為主水平基準上 200 米；
- (b) 利舞臺廣場建於一九九四年，現時樓高 26 層。業主的長遠目標是進行翻新、改建及最終可能進行重建；

《可持續建築設計指引》

- (c) 分區計劃大綱圖的修訂項目刊憲後，建築事務監督發出具法定效力的可持續建築設計新作業備考。由於在分區計劃大綱圖施加新限制的方法欠缺彈性，因此未能配合這些轉變。這兩項規定互相重疊和抵觸，以致發展權在一些情況下被剝奪。這主要是由於城規會把限制訂得過低，並重複對建築發展參數施加管制，而這些管制現已被作業備考取代。當局在擬備分區計劃大綱圖的修訂項目時並無評估這項影響。城規會不應在沒有考慮對整份灣仔分區計劃大綱圖的影響的情況下，在今日對申述作出決定；
- (d) 新的《可持續建築設計指引》是新建築物規劃及設計程序的基本組成部分，也顯然是城規會在訂定建築物高度限制及其他管制時所必須考慮的相關因素。正如會上呈交的資料所包括的二零一零年十月十三日關於優質及可持續建築環境的立法會參考資料摘要所顯示，《可持續建築設計指引》及城規會的製圖及發展計劃審批程序，應視為一體，互相參照；以及

- (e) 《可持續建築設計指引》也對申述地點造成嚴重的負面影響，特別是加上現時所施加主水平基準上130米的建築物高度限制。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

19. 梁傑文先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 對於由二零一一年四月起所提交的整體建築圖則而言，建築事務監督批准豁免總樓面面積的其中一項先決條件是依循《可持續建築設計指引》的規定；
- (b) 《可持續建築設計指引》的規定包括提供建築物後移、建築物間距及綠化覆蓋率。首兩項規定會對樓宇設計有直接影響；
- (c) 考慮到《可持續建築設計指引》規定及對分區計劃大綱圖所施加的限制，他認為城規會文件所包括的以下說法並無理據支持：
 - (i) 「建築物高度限制是根據合理假設而訂定，但容許建築物的形狀和形式具有彈性」(附件 V 第 43 頁)(城規會文件第 35 頁第 4.4.3 (g) 段)；
 - (ii) 「建築物高度限制... 應足以配合分區計劃大綱圖的准許地積比率和符合各項樓宇規定」(附件 V 第 43 頁)(城規會文件第 35 頁第 4.4.3 (g) 段)；
 - (iii) 「在訂定建築物高度限制時，其中一項基本原則是有關限制可配合分區計劃大綱圖所准許的地積比率」(城規會文件第 12 頁第 2.3(g) 段)；
 - (iv) 「不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響」(城規會文件第 75 頁第 7.3 (f) 段)；

- (v) 「建築物高度限制並不妨礙為發展／重建項目加入具創意的建築特色和合理的樓底高度」(附件 V 第 105 頁)(城規會文件第 35 頁第 4.4.3 (g)段)；以及
 - (vi) 「... 須注意當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素包括梯級式建築物高度概念」(城規會文件第 33 頁第 4.4.2 (a)段)；
- (d) 對禮頓中心重建項目所施加的限制已說明上述說法並不正確。該等限制詳載如下：
- (i) 用地面積為 2 807.5 平方米，現有建築物的整體高度為主水平基準上 79.059 米，樓底高度為不合標準的 2.95 米；
 - (ii) 用地毗連三條街道，而雲東街及勿地臣街的闊度少於 15 米。沿這兩條街道的擬議重建項目須符合《可持續建築設計指引》的後移規定；
 - (iii) 已得出三個發展方案：

方案 1：依循《可持續建築設計指引》的規定(最大連續投影立面長度=5 x 街道峽谷的寬度)、獲豁免總樓面面積，並符合分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制；

方案 2：依循《可持續建築設計指引》的規定(最大連續投影立面長度少於 60 米)、獲豁免總樓面面積，並符合分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制；

方案 3：依循《可持續建築設計指引》的規定、不獲豁免總樓面面積，但符合分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制；

方案 4：不依循《可持續建築設計指引》的規定、獲豁免總樓面面積，不符合分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制(即獲核准的整體建築圖則內的重建計劃)；

- (iv) 方案 1 不切實際，因為可作辦公室發展的總樓面面積很小。方案 3 未如理想，因為樓面和樓宇投影長度長，而且不能提供所有環保設施，例如空中花園；
 - (v) 如果建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，方案 2 方可接受。方案 4 的建築物高度高得多，為主水平基準上 200 米，也可接受；以及
 - (vi) 以上已說明城規會文件所提出的說法並不正確；
- (e) 已為利舞臺廣場用地提出相若的方案及作出相若的分析，並得出相同結論；以及
- (f) 建築物高度為主水平基準上 200 米的時代廣場已確認為該區的高層地標式建築物，把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至 150 米，仍可依循該區的梯級式高度輪廓。

20. 李禮賢先生續提出以下要點：

- (a) 上述方案及分析顯示建築物高度限制連同作業備考管制既不切實際，也不合理。如要施加建築物高度限制，有關限制必須屬概括及一般性質，以切合不斷轉變的情況。屋宇署的作業備考更具彈性，並容許採納不同方案，以達致同一整體目標；

獲核准的整體建築圖則的有效性

- (b) 城規會文件所載的其中一個不接納申述人建議的理由，是不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度和物業價值造成負面影響，當局會顧及已超過建築物

高度限制的現有建築物的權利。不過，在禮頓中心用地施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制等同把高度降低 70 米，會對業主的業權和物業價值造成嚴重的負面影響。由於政府不斷改變遊戲規則，獲核准的整體建築圖則能否執行的風險正逐漸增加；

- (c) 自二零一零年十月二十日起，核准整體建築圖則的獲批准修訂及豁免已設有時限(參閱會上提交的資料第 3 項)。擁有人根據先前的規劃及建築物規例所合理地確立的權利或會被奪去。由於建築物高度限制低得不合理，所興建的建築物會較差。分區計劃大綱圖上的建築物高度限制應反映一個事實，即禮頓中心用地上正在興建高度為主水平基準上 200 米的建築物；

建築物高度限制

- (d) 根據規劃署的概念背景，區內的三幢主要建築物(即時代廣場、利園及希慎廣場)構成三角形，而各建築物的高度約為主水平基準上 200 米。申述地點位於時代廣場與利園之間的三角地帶，因此位處高層商業發展的三角內；
- (e) 建築物高度限制的概念圖則顯示，申述地點位於時代廣場附近的高層商業樞紐內。應由時代廣場的地標式建築物向外圍形成梯級式建築物高度輪廓；
- (f) 此用地不涉海濱事宜，亦沒有阻擋山脊線。由於面向寬闊的路口，用地也不存在通風問題；
- (g) 當局顯然沒有考慮為何在獲核准的整體建築圖則的主水平基準上 200 米的建築物高度無須顧及，因有關高度與其所在位置的高層商業三角地帶的梯級式建築物高度輪廓配合得天衣無縫；

為配合申述而提出的建議

- (h) 申述人提出以下建議：

- (i) 把該區(涵蓋禮頓中心用地及利舞臺廣場用地)的建築物高度限制修訂為主水平基準上 200 米。主水平基準上 200 米的建築物高度限制配合時代廣場及銅鑼灣分區計劃大綱圖的三角地帶高層發展概念，並更如實反映該區的性質及提供良好的長遠規劃焦點，也更清楚地與銅鑼灣區的目標相關；
 - (ii) 把建築物高度限制改為主水平基準上 200 米，並不表示該區的所有建築物會興建至這個高度，因為該區普遍涵蓋相對較細小的用地。因此，有關高度有助締造多變化的建築物高度，整體限為主水平基準上 200 米。主水平基準上 200 米的建築物高度限制可確保新建築物大致融入時代廣場、利園及禮頓中心等現有及已核准發展的環境；
 - (iii) 倘城規會決定不以概括的方法訂定該區的建築物高度限制，另一方案是把禮頓中心用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 200 米；
 - (iv) 不過，考慮到規劃署關注梯級式建築物高度輪廓，建議把建築物高度限制訂於主水平基準上 150 米的折衷水平，這既可容許彈性顧及《可持續建築設計指引》的規定，亦可維持梯級式建築物高度輪廓；
-
- (i) 城規會沒有就現有建築物高度或已核准整體建築圖則的建築物高度給予足夠比重，並為用地訂定低於已核准整體建築圖則水平的建築物高度限制。這個做法應該改變，以確認正式批准的物業權；以及
 - (j) 主水平基準上 200 米或 150 米的擬議建築物高度限制容許彈性作出良好設計，並可確保建築物高低有致，因面積較小的用地上的建築物不會達此限制。這亦為重建和合併用地提供誘因，以達到更佳的城市設計。優質城市環境可通過具彈性和創意的規劃制度而非具反效果的嚴苛管制而達到。主水平

基準上 150 米的高度級別可確保不會出現超高和不協調的建築物，因該等建築物均位於高層三角樞紐，而且鄰近利園及時代廣場。

[鄧淑明博士此時離席。]

R 98 (太古地產有限公司)

R 99 (Sino Flagship Investments Limited)

R 100 (Super Gear Investment Limited)

21. 李禮賢先生借助投影片，就三份申述提出下列要點：

- (a) 三個申述地點均位於同一塊多面向街用地，太古廣場第三座劃為「商業(8)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 180 米，兩塊較細小用地劃為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米。太古地產擁有太古廣場第三座用地，並擁有永豪閣(R 99)和永豐大廈(R 100)的大部分權益；
- (b) 有關把永豪閣用地作辦公室發展的規劃申請已提交，但被城規會延期考慮。申述人已去信城規會，要求城規會根據先前的分區計劃大綱圖編號 S/H 5/25 考慮有關申請；
- (c) 二零零八年十一月，規劃署為該區進行土地用途檢討。土地用途檢討總結表示，該區實際上是商業中心區的伸延部分，把該區劃為「商業」地帶實屬恰當。不過，運輸署頗為擔心「商業」地帶劃分可能會造成交通影響；
- (d) 申述人提出一個方案，建議把三塊用地合併，以提供優質而綜合設計的辦公室發展項目，並兼備泊車及出入口設施；
- (e) 綜合計劃容許永豪閣和永豐大廈現時所在的兩塊細小用地上的辦公室發展與太古廣場第三座較低樓層融合。永豐街一帶會闢設後移範圍，街景特色可改善，因為車輛入口通道較少。擬議綜合發展可容納

兩塊用地的所有總樓面面積，建築物高度為主水平基準上 120 米；

- (f) 另一方面，重新發展兩塊細小用地現須符合《可持續建築設計指引》的規定，並受分區計劃大綱圖訂定的建築物高度(主水平基準上 100 米)所限。由於受制於新限制，有關用地不能達至最大總樓面面積，建築設計也未如理想(樓底高度為 4.12 米)；

永豪閣(R100)

- (g) 永豪閣位於上坡較遠處，路面水平約為主水平基準上 12 米。根據分區計劃大綱圖，永豪閣的建築物高度訂為主水平基準上 100 米，並須把建築物後移一米；
- (h) 二零一零年八月，有關方面根據先前的分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/25，向城規會提交作辦公樓宇(建築物高度為主水平基準上 120 米)的第 16 條申請。當時的分區計劃大綱核准圖並沒有建築物高度限制或後移規定。在與運輸署就內部泊車安排進行討論後，在相關政府部門沒有提出反對的情況下，經修訂計劃已準備就緒，應可獲小組委員會批准。不過，有關申請被延期決定，理由是與關於後移一米的規定及主水平基準上 100 米的建築物高度限制的修訂項目有抵觸；
- (i) 二零一一年一月二十五日，申請人提交信件，要求城規會實際根據先前的分區計劃大綱核准圖考慮這宗申請，或根據條例第 17 條覆核延期的決定。所夾附的法律意見顯示城規會如何超越條例所賦予的權限。現仍未接獲城規會的回覆。城規會或許也超越權限，因為根據條例第 17 條提出覆核申請的三個月法定期限已屆滿；
- (j) 施加的新限制對重新發展永豪閣用地有重大的負面影響，因導致損失五個樓層的總樓面面積；

- (k) 如果有關用地與太古廣場第三座合併為「商業」地帶，便可與太古廣場第三座作綜合發展；以及
- (l) 交通影響評估已於會上提交，供委員參考。交通影響評估的預發本也於一星期前提交運輸署及規劃署，讓他們可以在聆訊前有機會審核。進行交通影響評估旨在顯示相關路口沒有特別問題，因此無須在「有條件」的情況下把用地劃作「商業」地帶，即正如規劃署所建議，須根據條例第 16 條進一步提交交通影響評估。兩塊用地可納入「商業(6)」地帶，建築物高度限為主水平基準上 180 米。另一方法是，在這兩塊用地指明主水平基準上 120 米的建築物高度限制，而此限制可容許達到最大總樓面面積。

22. 林澤仁先生借助投影片，就交通影響評估提出以下要點：

- (a) 交通影響評估是就整塊多面向街用地(包括太古廣場第三座及永豪閣和永豐大廈現時所在的兩塊較細小用地)的綜合辦公室發展而進行；
- (b) 交通影響評估所採用的方法與典型交通影響評估所採用的方法相同，即點算交通量、預測行車量、估計辦公室發展所產生的交通量、評估重要路口及連接路的容量，以及檢討內部運輸設施的可行性；
- (c) 皇后大道東及軒尼詩道一帶有很多公共交通設施。太古廣場第三座內設有隧道通往港鐵金鐘站入口，也有行人天橋系統連接毗連地方；
- (d) 估計擬議發展所產生的交通量不多。在估計時已採用運輸署計算產生交通量的比率；
- (e) 附近地區的所有路口已包括在對路口的評估內。結果顯示有關路口表現理想，而擬議辦公室發展對四周的路口的交通影響輕微。有關評估並無扣減已經在道路網絡上的住宅交通量；

- (f) 目前，兩個住宅發展並沒有關設泊車及上落客貨設施。有關方面會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議綜合辦公室發展關設該等設施。有關設施可以在無須在永豐街增設任何出入口的情況下關設；以及
- (g) 從交通工程角度而言，整塊多面向街用地上的擬議辦公室發展獲全面支持。

23. 李禮賢先生表示，由於擬議辦公室發展獲交通影響評估支持，有關用地應可在無須規定提交交通影響評估的情況下，改劃為「商業」地帶。不過，倘城規會認為須就交通影響評估徵詢運輸署的意見，城規會或須延期就有關申述作出決定。交通影響評估的副本已轉交秘書處進行跟進工作。

R 101 (Global Linkage Investment Limited)

24. 李禮賢先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 申述地點位於永豐街與星街交界處，對面是永豪閣。用地的地勢隨星街漸升，約為主水平基準上 15 米。當局把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米時，並沒有充分考慮用地水平的改變；
- (b) 整體建築圖則已經獲批，以興建樓高 27 層的中型發展，下面為兩層的零售業樓層(主水平基準上 116.9 米)，並有 3.15 米的合理樓底高度；
- (c) 主水平基準上 100 米的建築物高度限制會導致損失樓面空間，或令建築物的質素欠佳，樓底高度過低，以致未能符合《建築物條例》的規定。附近同一平整水平的其他用地也會受到同樣的影響；
- (d) 建築物高度為主水平基準上 116.9 米的擬議發展與該區的其他建築物互相協調。有關高度較建築物高度限制僅高 17 米，並不過高。在訂定建築物高度限制時，應顧及獲核准的整體建築圖則，把用地的

建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，並非不合理；

- (e) 永豐街一帶的後移規定與《可持續建築設計指引》的規定有所重疊。根據分區計劃大綱圖的規定闢設後移範圍會導致擬議發展損失約 590 平方米的總樓面面積。在訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制後，擬議發展的樓底高度須由 3.15 米降至 2.47 米，較《建築物(規劃)規例》的最低規定更低。如又要符合《可持續建築設計指引》的後移規定，則在建築物高度限為主水平基準上 100 米的情況下，可享有的總樓面面積會進一步縮減；
- (f) 用地主水平基準上 120 米的建築物高度限制與灣仔這部分的實際建築物高度模式並非不相協調；
- (g) 因此，現建議主水平基準上 120 米的建築物高度限制應適用於整個範圍，以反映區內上升的地勢及建築物的整體高度。主水平基準上 120 米的建築物高度限制反映獲核准的整體建築圖則的擬議發展；以及
- (h) 申述人亦建議撤銷建築物後移規定，因這與《可持續建築設計指引》的規定有所重疊。

R102 (Boom View Holdings Limited)

25. 李禮賢先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 有關申述關於介乎晏頓街、軒尼詩道、蘭杜街和皇后大道東之間的整個街區；
- (b) 大生商業大廈所在用地是作辦公室發展(高度為主水平基準上 130.2 米)的第 16 條規劃申請所涉的用地，並已獲批整體建築圖則。有關發展現正興建；

- (c) 另一宗申請作辦公室發展(佔地較大)的第 16 條規劃申請亦已獲批准，而整體建築圖則也已經獲批。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 130 米；
- (d) 施加主水平基準上 110 米的建築物高度限制會導致損失核准計劃所批准的五層面積；
- (e) 不把用地改劃為「商業」地帶以確保履行規劃許可附帶條件，這個理由並不合理，因為交通並非規劃許可附帶條件的重要事宜。須注意，灣仔很大範圍已改劃為「商業」地帶，但並沒有就改劃用途地帶進行交通研究；
- (f) 如果把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶是為反映該區現時的土地用途模式及發展趨勢，因此不會引起重大的交通影響，所涉申述地點的考慮因素也應相同，因為用地的主要部分已批准作辦公室發展，當中並沒有重大的規劃事宜，而運輸署亦沒有就所涉申述提出任何關注事項；
- (g) 城規會在一些個案內已確認核准的第 16 條申請及獲批准的整體建築圖則。有關「政府、機構或社區」用地已改劃為其他用途，以反映先前獲核准的計劃，而為合和中心二期訂定的建築物高度限制也反映規劃許可內的建築物高度；
- (h) 城規會文件訂明，主水平基準上 130 米的建築物高度限制大體上適合商業大廈，而且可避免過高建築物。主水平基準上 130 米是在獲批整體建築圖則內的計劃的高度，因此把這塊用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米實屬恰當。為符合分區計劃大綱圖上的後移規定，必須訂定主水平基準上 130 米的建築物高度；
- (i) 城規會在考慮第 16 條申請時，並沒有對主水平基準上 130 米的擬議發展的視覺影響提出關注事宜；以及

- (j) 因此，現建議整塊用地應改劃為「商業」地帶，而建築物高度則限為主水平基準上 130 米(在申述書中要求的是主水平基準上 135 米)。建築物後移規定已涵蓋在《可持續建築設計指引》，因此沒有充分理據支持或無此需要，應予撤銷。

R 103 (Bonny Ace Limited)

26. Mr. Phil Black 借助投影片提出以下要點：

- (a) 城規會文件表示，灣仔有一些地標式用地，例如時代廣場和太古廣場第三座。這些用地採納較高的建築物高度限制。雖然申述地點(熙信大廈)的規模與上述的地標式用地不盡相同，但它位處灣仔區黃金門廊用地，較該等地標式建築物更易識別。熙信大廈面向軍器廠街，而軍器廠街是由灣仔通往海旁區及其他地區的主要出口。在為該區制訂建築物高度限制時，這塊門廊用地必須予以確認；
- (b) 在設計矗立於用地上的建築物時，主水平基準上 152.8 米的擬議建築物高度可在重要的街景水平締造別具特色的建築物，以加強識別這塊門廊用地。不過，為用地訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制顯示當局不重視建築外形；
- (c) 雖然在施加建築物高度限制後，已核准的整體建築圖則內主水平基準上 152.8 米的擬議發展會予以顧及，但是用地日後的重建會受主水平基準上 130 米的較低建築物高度所限；
- (d) 城規會文件訂明，放寬熙信大廈的建築物高度限制會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性。不過，從該區所拍攝的照片顯示，該區的建築物高度輪廓根本並無連貫性可言；
- (e) 主水平基準上 130 米的建築物高度限制及主水平基準上 152.8 米的已核准建築物高度相差約 20 米，不能當作輕微，因此，不能根據略為放寬限制條文

申請把建築物高度限制放寬至主水平基準上 152.8 米；

- (f) 灣仔區建築物高度檢討內承認，由於灣仔北一帶的現有高層發展，由海港漸次向內陸上升的梯級式建築物高度概念將無法實現。因此，為位於軒尼詩道以北的商業區內的熙信大廈訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制並沒有充分理據支持；
- (g) 正如在電腦合成照片顯示，重建熙信大廈用地(已承諾的建築物高度為主水平基準上 152.8 米)不會破壞山脊線下 20%不受建築物遮擋地帶，因此對公眾眺望山脊線的景觀沒有影響，也不會侵佔從公眾瞭望點眺望海港的景觀；
- (h) 建築物高度為主水平基準上 152.8 米的發展也與毗鄰發展(包括警察總部)互相協調，也有助由警察總部(約主水平基準上 190 米)至有關發展(主水平基準上 152.8 米)及東面的其他商業大廈(受主水平基準上 130 米的建築物高度所限)締造梯級式建築物高度輪廓；
- (i) 有關用地也不是位於規劃署進行的空氣流通評估內已確定的任何氣道內，因此擬議發展不會對空氣流通有任何影響；
- (j) 現建議：
 - (i) 把所涉用地改劃為「商業(7)」地帶，並把建築物高度限制訂定為主水平基準上 155 米或主水平基準上 150 米；或
 - (ii) 修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，清楚說明用地日後重建後可保留已承諾的建築物高度；以及
- (k) 為回應運輸署的意見，發展商擬增設地庫樓層容納泊車位，以配合發展內辦公室使用者的需要，因此

須提交修訂建築圖則。爲此，申述人也建議城規會修訂「商業」地帶的「註釋」以加上備註，表明對整體建築圖則的核准發展的地庫樓層作出的修訂，只要不影響建築物高度，便不當作對核准建築圖則作出重大修訂，使有關修訂無須根據分區計劃大綱圖的現有條文作出考慮，包括主水平基準上 130 米的建築物高度限制。建議的備註如下：

「在釐定最高建築物高度時，任何對核准整體建築圖則地面水平以下的加建、改動及／或修改，如純粹用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於准許發展／重建計劃和與其直接有關，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可予以考慮。」

R 105 (Fulltin Investment Limited)

27. 劉健安先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 可通過良好建築設計(例如提供空中花園)來改善通風情況，而非施加嚴格的建築物高度限制；
- (b) 不少沿灣仔道的用地已發展作商業用途，例子包括遮打大廈及集成中心。景星大廈用地的面積與遮打大廈用地相若，並受不限制土地用途契約規管，因此應容許重建作商業用途。把用地改劃爲「住宅(甲類)」地帶會影響用地的重建潛力。住宅發展亦與灣仔道一帶主要爲商業發展的用途不相協調。雖然已有條文容許就「住宅(甲類)」地帶作商業用途提交規劃申請，但規劃申請程序需時；
- (c) 位於德仁街的狹長土地(毗連景星大廈及於分區計劃大綱圖上劃爲「休憩用地」地帶)實際爲種有花木的行人通道。然而，沿該塊土地東面的行人路被供停泊車輛的現有停車處所阻塞。該塊土地應改劃爲「其他指定用途」地帶，以便日後可利用德仁街進出景星大廈用地的重建項目；以及

- (d) 建議興建由新鴻基中心經杜老誌道和籃球場通往德仁街的高架行人走廊。此舉可改善區內的行人網。

C2(吳彥強先生)

28. 吳彥強先生提出以下要點：

- (a) 規劃署於城規會文件內給予申述 R5 至 R26 相同的回應。然而，部分申述(例如由陳淑莊議員(R23)提出的)實際上提出不同的申述理由和建議。當局並無就該等理由和建議給予具體回應；
- (b) 不同申述人就該區的建築物高度限制提出不同的建議(由主水平基準上 100 米至 130 米)。不過，當局並無就各項建議給予具體回應。城規會文件亦無載述為何該等建議不獲接納；
- (c) 城規會文件附件 V 指出「施加建築物高度限制並不妨礙日後在有理據支持下施加地積比率管制」。然而，並無資料顯示如何得出此結論。倘若分區計劃大綱圖沒有就發展密度訂定明確限制，將難以有效管制過度發展。批准養和醫院在「政府、機構或社區」地帶進行擴建便是管制不力的一個例證；
- (d) 分區計劃大綱圖的修訂主要用以反映現有發展。然而，該等現有發展是因先前的錯誤決定或錯誤規劃而導致。QRE Plaza 的發展便是一例，該塊用地本應預留作休憩用地。當局並無理由不更正先前的錯誤規劃；
- (e) 政府應在發展權與改善公眾生活環境之間取得平衡。不過，分區計劃大綱圖的修訂項目較為偏袒發展商；
- (f) 環境保護署(下稱「環保署」)並無就建築物高度限制給予任何意見。須留意的是，不同的建築物高度及樓底高度會對能源消耗量造成不同影響。應要求環保署就此提出意見；

- (g) 一如陳淑莊議員(R23)所提出的申述指出，灣仔的規劃人口由 72 100 人增至 83 540 人。用以為規劃人口提供政府、機構或社區設施的「政府、機構或社區」地帶的面積不應縮減。規劃署回應表示，該區已提供足夠的政府、機構或社區設施，但沒有提供詳細資料以支持其回應；
- (h) 把用地改劃為「商業」地帶後，該區的規劃人口或會減少。然而，商業發展會增加流動人口，對交通及基建的需求造成影響。不過，當局並無進行交通影響評估及其他評估，以支持改劃用途地帶的建議，而運輸署亦無就此提出任何意見；以及
- (i) 放寬整區的建築物高度會對該區的交通造成負面影響，此問題須予以處理。

29. 由於申述人的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

30. 李禮賢先生在回應一名委員的提問時表示，太古廣場第三座的樓底高度為 4.15 米，因該發展於數年前落成。現時甲級寫字樓的市場標準為 4.5 米。

31. 一名委員表示，禮頓中心用地因地形獨特而受限制。他詢問發展商會否考慮合併該多面向街用地的餘下地段，以解決該等限制。梁傑文先生及李禮賢先生在回應時提出以下要點：

- (a) 由於用地毗連兩條狹長街道，即使把用地的餘下地段合併以形成面積較大的用地，可持續建築設計規定所造成的限制仍然存在；
- (b) 倘若同時採納《可持續建築設計指引》及建築物高度限制，發展項目的設計將欠彈性。用地的最大總樓面面積只有在不遵從可持續建築設計規定的情況下才可達至。減少建築物高度以符合建築物高度限制會導致建築物體積龐大，無法按《可持續建築設計指引》的規定提供後移及建築物間距；以及

- (c) 他們無意盡用用地的發展潛力，而是在可持續建築設計的規定下予以善用和訂定適當的樓底高度。須留意的是，整體建築圖則(建築物高度為主水平基準上 200 米)已獲批給許可。現時所建議的主水平基準上 150 米的建築物高度已屬於讓步。

32. Ms. Mary Mulvihill 提出以下要點：

- (a) 她希望知道當局是否曾就發展的樓底高度進行研究；
- (b) 香港人煙稠密，因此不宜遵從其他具有充分發展空間的城市所採用的樓底高度。此外，亦無須切合發展商在樓底高度方面不斷轉變的需求；以及
- (c) 環保署須就樓底高度的規定提供指引，當中須顧及香港的環境情況及高廈所做成的負面影響。

33. 李禮賢先生及梁傑文先生回應時提出以下要點：

- (a) 一如 Mr. Gavin Morgan 呈交城規會的研究顯示，甲級寫字樓發展應有合乎標準的樓底高度，以維持香港與其他亞洲城市進行競爭的能力；以及
- (b) 如與住宅發展的一般樓底高度(約三米)作比較，甲級寫字樓大廈的樓底高度(4.5 米)不算過高，因須顧及所提供的資訊科技及屋宇裝備。

34. 梁傑文先生在回應另一名委員的提問時表示，一如於二零零九年獲核准的整體建築圖則所示，禮頓中心用地上的建築物樓面不會形成屏風。倘若施加建築物高度限制，擬議發展的建築物高度可降至約主水平基準上 150 米，以回應就建築物高度所提出的關注問題。

35. 一名委員問及為何 R105 反對把位於德仁街的狹長土地劃為「休憩用地」地帶，劉健安先生在回應時提出以下要點：

- (a) 該塊狹長土地在分區計劃大綱圖上原先劃為「商業／住宅」地帶，並實際用作行人通道。把該土地改劃為「休憩用地」地帶會影響景星大廈用地的日後重建，因日後將不可經德仁街進出；
- (b) 他留意到摩利臣山一帶的道路(包括德仁街)全是單向道路，因此建議把該塊狹長土地保留作行人路，而非劃為「休憩用地」地帶；以及
- (c) 把該塊狹長土地保留作行人路亦容許日後景星大廈用地的重建計劃提供地下商鋪。

36. 區潔英女士在回應主席的提問時表示，R105 所提及的狹長土地為現有休憩用地(即德仁街兒童遊樂場)的一部分，並屬於政府土地，由康樂及文化事務署負責管理。根據為該區進行的空氣流通評估，該休憩用地是構成區內氣道的一部分。當局已於戴麟趾夫人訓練中心用地的東北角劃設非建築用地(毗連該休憩用地)，藉以改善氣道和促使東南風吹進德仁街，並繼而吹往杜老誌道的方向。把該處劃為「休憩用地」地帶實屬恰當，可確保沒有任何搭建物影響該區的通風情況。

37. 陳劍安先生在回應副主席的提問時提出以下要點：

- (a) 金朝陽中心於一九九六年獲批准作辦公室發展，樓底高度只有約 2.8 米。該廈目前並無重建計劃；
- (b) 金朝陽中心內的大部分處所現已改作商業用途；以及
- (c) 位於羅素街及登龍街的街區具重建潛力。放寬建築物高度限制可容許在個別發展項目內提供空中花園，有助改善整區的通風情況。

38. 區潔英女士在回應上文申述人所提出的意見時提出以下要點：

- (a) 附件 V 的替代頁的確在公眾假期前相當後的時間才發出。然而，附件 V 載述各份申述和意見書的摘

要，以及規劃署的相應回應，並無收納新的內容而只是予以闡釋。各項重點實際上已涵蓋於在二零一一年四月十九日向申述人發出的城規會主文件內。此外，附件 V 的替代頁亦以斜體標示修訂部分，以便參閱；

- (b) 至於要求與尖沙咀看齊，反映整體建築圖則已取得許可的建築物高度，根據「城市設計指引」，尖沙咀是獲確認的高樓商業樞紐。整體建築圖則內已承諾進行的發展項目獲確認，只屬例外情況，不是通則。灣仔區的考慮因素與尖沙咀的並不相同。把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於灣仔分區計劃大綱圖，做法並不恰當；
- (c) 申述地點零散地分布在灣仔區內。零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性；
- (d) 城規會文件所提及的梯級式建築物高度概念並非指現有的建築物高度，而是指為該區採用不同高度級別而形成的建築物高度輪廓；
- (e) 城規會文件並無回應 R34 的代表所提及由香港地產建設商會於二零一一年三月七日發出的信件(關於可持續建築設計規定與分區計劃大綱圖的限制重疊)，因該信並不包括在申述 R34 的一部分。《可持續建築設計指引》的新措施與分區計劃大綱圖上訂定的建築物高度限制、非建築用地、建築物後移／間距是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。此外，《可持續建築設計指引》着眼於用地層面的建築設計，適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考。再者，《可持續建築設計指引》訂明的規定是根據《建築物條例》豁免總樓面面積的先決條件。倘發展商選擇不申請豁免總樓面面積，則不用依循《可持續建築設計指引》。灣仔分區計劃大綱圖上的限制是根據特定地區的情況和與灣仔區相關的狀況而釐定，包括該區的特色、建

築物高度輪廓、城市設計考慮因素及空氣流通評估的建議；

- (f) 當局已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會可通過規劃許可審批制度，確保由申述人提出的個別建議的規劃和設計優點可予以評估。另一方面，放寬整區的建築物高度限制並不保證申述人所宣稱的良好建築設計會納入日後的發展內；
- (g) 至於由申述人 R98 至 R100 提交的交通影響評估，運輸署的初步回應(已於二零一一年四月二十六日以電郵方式呈交規劃署)表示，該交通影響評估在以下方面未如理想：
 - (i) 私家車／的士經常於星街的現有掉頭空間上落客。交通影響評估並無資料載述現時該處的使用情況；
 - (ii) 永豐街及星街街角的地下布局不可接受，因並無提供公共行人路；
 - (iii) 商業樓宇及住宅用途所產生／引致的交通流量的模式並不相同，非繁忙時間的交通或受影響。因此，須就此進行相應的評估；以及
 - (iv) 在進行詳細審查後或會對交通影響評估提出進一步意見。

39. 李禮賢先生及林澤仁先生就運輸署對交通影響評估的初步意見提出以下要點：

- (a) 由於運輸署或對交通影響評估提出進一步意見，故建議延遲對申述作出決定；
- (b) 私家車／的士經常於星街上落客。然而，太古廣場第三座設有指定的上落客貨區，但使用率並不高；
- (c) 位於永豐街及星街的行人路將會予以保留；以及

(d) 所有涉及辦公室及住宅發展的交通影響評估都只就一般的上下班時間(包括早上及黃昏的繁忙時間)進行評估。

40. 有一名申述人表示增加 20 米的建築物高度不可視作輕微及不應以略為放寬限制的條文予以考慮，主席表示城規會在考慮略為放寬限制的申請時並無為「略為」訂定定義。

41. 陳劍安先生在回應時表示，儘管當局並無為「略為」訂定定義，但根據以往個案，放寬 5 至 6%限制的申請往往難以取得規劃許可。因此，預計放寬 20 米的建築物高度限制不會為城規會接納。

42. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後商議各份申述，並於稍後把決定通知申述人。主席多謝申述人、提意見人及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

43. 有關部分申述人指城規會文件在較後時間才發出，秘書表示城規會主文件連同附件實際上已於會前七天發出，儘管該時段內有數天公眾假期。秘書指出，在發出城規會文件後，發現附件 V(有關申述和提出意見理由的詳細摘要，以及規劃署的回應)出現問題。因此，在假期前發出附件 V 的替代頁。一如港島規劃專員所解釋，有關重點實際上已涵蓋於城規會主文件內。此外，附件 V 的修訂亦以斜體標示，以便參閱。

44. 至於有申述人認為新的《可持續建築設計指引》及分區計劃大綱圖的建築物高度限制的管制重疊，主席表示兩項管制屬兩個不同範疇，兩者是互相補足而非重疊。《可持續建築設計指引》適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考，與分區計劃大綱圖根據特定地區的情況和狀況而釐定規定不同。

45. 至於有關以定點形式劃分地帶的意見，委員記得根據法律意見，如有必需和充分的規劃理據，城規會可根據條例所賦

予的權力，對分區計劃大綱圖所涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制。

46. 至於把「商業／住宅」用地改劃為「商業」及「住宅(甲類)」地帶，主席表示此舉是用以反映發展趨勢及該區的發展模式。分區計劃大綱圖已有條文容許申請在「商業」地帶內作住宅發展和在「住宅(甲類)」地帶內作商業用途。

47. 副主席表示，容許通過規劃許可審批制度略為放寬限制的條文讓城規會可按個別規劃及設計優點考慮每宗申請，確保可施加適當的管制。即使建築物高度限制獲放寬，發展商亦會傾向盡用發展潛力而不會提供任何規劃及設計優點。他認為城規會在考慮更多有關略為放寬建築物高度限制的申請後，可制定相關的考慮因素，以評審每宗個案的設計及規劃優點。

48. 一名委員表示，容許不同高度的建築物在大面積範圍上締造有趣的建築物高度輪廓，會較千篇一律的建築物高度輪廓可取。略為放寬限制的條款或不足以容許區內的建築物有不同高度。

49. 秘書在回應時表示，城規會在考慮略為放寬限制的申請時並無訂定有關「略為」的定義。所申請的放寬幅度是否輕微應視乎放寬建築物高度限制所帶來的影響、後果和連帶關係而定。此外，即使在相同的高度級別內，個別用地的建築物高度亦會有所不同，因面積較小的用地或未能興建至所准許的最高建築物高度。略為放寬限制的條文亦可顧及個別地點的特有情況，例如受到用地限制。

50. 主席表示，沒有訂定「略為」的定義或沒有訂定視作「略為」的最高放寬限制比率，目的是讓城規會靈活地根據個案的設計及規劃優點而考慮申請。

51. 至於建議把尖沙咀分區計劃大綱圖的放寬限制方案套用於此分區計劃大綱圖上，委員備悉尖沙咀是獲「城市設計指引」確認的高樓商業樞紐，把其放寬限制方案套用於其他地區並不恰當。

52. 秘書在回應副主席的提問時表示，為灣仔區的商業樓宇訂定建築物高度限制時已採納 4 至 4.5 米的樓底高度。在 R97 的申述中，申述人的代表辯稱倘若申述地點受制於主水平基準上 130 米的建築物高度限制及可持續建築設計的規定，樓底高度將低於標準。然而，須留意的是，依循可持續建築設計的規定屬自願性質，倘發展商選擇不申請豁免總樓面面積，則不用依循可持續建築設計的規定。

53. 一名委員表示，《可持續建築設計指引》是根據《建築物條例》豁免總樓面面積的行政指引。該指引可作改動，而倘若發展商不要求豁免總樓面面積，則不用依循指引。另一方面，在分區計劃大綱圖上施加的發展限制屬法定限制。有關法定限制無須依循《可持續建築設計指引》或確保符合《可持續建築設計指引》。

54. 主席表示，略為放寬建築物高度限制的條文是用以配合按個別情況收納建築設計規定。

位於馬師道的用地

55. 委員同意把用地劃為「商業」地帶為該區的商業發展制定明確的規劃意向，而申述人建議把用地改劃為「住宅(甲類)」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶有違該規劃意向。

堅尼地道 39 號(鳳凰閣)

56. 委員同意把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米是恰當的做法，因已考慮地形、預定土地用途、鄰近和毗鄰東半山發展的建築物高度限制，並已為重建提供合理的空間。

登龍街 1 至 29 號(單數)及羅素街 38 號

57. 委員同意該用地的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)是根據合理假設而訂定，實屬恰當。零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性。

禮頓道 77 號及波斯富街 99 號(禮頓中心及利舞臺)

58. 秘書在回應一名委員的提問時表示，發展商可根據獲核准的整體建築圖則重建用地，即建築物高度可達主水平基準上 200 米。

59. 另一名委員表示，一如副主席早前所述，即使把用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，發展商亦會傾向盡用發展潛力而不會提供任何規劃及設計優點。因此，不應放寬用地主水平基準上 130 米的建築物高度限制，發展商可就申請略為放寬建築物高度限制提交具體計劃，以供城規會考慮。其他委員表示同意。

禮頓道 9 至 11 號

60. 委員同意，鑑於現有發展的性質和用途，以及把該區重建作商業發展的趨勢，當局把用地劃為「商業」地帶實屬恰當。此外，當局已訂定條文，容許申請在「商業」地帶內作住宅用途，因此，改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議不獲支持。

太古廣場第三座及永豐街 8 至 10 號及 12 至 18 號(永豐大廈及永豪閣)

61. 委員同意位於永豐街的兩塊用地(毗連太古廣場第三座用地)適合作商業用途，可改劃為「商業」地帶的支區，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許可，確保不會造成負面的交通影響。委員經考慮用地的現有地形，亦同意把用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米(按申述人所建議)實屬恰當。由於申述人的代表所呈交的交通影響評估並非申述的一部分，而根據擬議「商業」地帶的規定，申述人須向城規會提交交通影響評估，以供考慮，因此，無須按申述人代表的建議延遲對申述 R98 至 R100 作出決定。

永豐街 21 至 31 號

62. 委員同意零碎地放寬該用地的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性。為顧及個別地點的特有

情況及具設計和規劃優點的發展計劃，當局已訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。

介乎軒尼詩道、晏頓街、皇后大道東和蘭杜街之間的範圍

63. 委員同意保留「住宅(甲類)」地帶劃分，用以確保符合用地作辦公室發展所批給規劃許可的規劃許可附帶條件。

軒尼詩道 1 號

64. 委員備悉，雖然該用地的獲核准建築圖則可繼續採用，但零碎地放寬用地的建築物高度限制，會損及該區梯級式建築物高度輪廓的完整性。為顧及個別地點的特有情況及具設計和規劃優點的發展計劃，當局已訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。此外，亦可通過規劃許可審批制度，考慮申述人就改變擬議發展的地庫層用途提出的建議。申述人就已核准建築圖則對「註釋」所提出的擬議修訂並不可行，因規劃許可及建築圖則申請分別由不同的法定條文處理。

介乎灣仔道 185 號和灣仔道 209 至 219 號之間的範圍

65. 委員同意該塊狹長土地屬於德仁街兒童遊樂場的一部分，並由康樂及文化事務署負責管理，因此劃為「休憩用地」地帶實屬恰當。

灣仔道 101 號

66. 委員經考慮該區主要作住宅用途，同意把用地劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。

合和中心及合和中心二期

67. 委員同意該區正轉型為商業樞紐，以及在可見未來合和中心不大可能進行重建。把用地劃為「商業」地帶實屬恰當。

68. 委員亦同意把合和中心二期的建築物高度限制訂為主水平基準上 210 米，是用以反映於一九九四年獲城規會核准的先前申請的擬議發展經降低的建築物高度。把用地保留作「其他

指定用途」註明「綜合重建區」地帶，亦是用以確保符合所批給規劃許可的所有規劃許可附帶條件。

QRE Plaza 及高架行人走廊

69. 委員同意劃為「商業」地帶是用以反映用地的現有商業用途，以及城規會於二零零九年二月十三日就第 12A 條申請(編號 Y/H5/3)所作出的決定，即把用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶，並在分區計劃大綱圖上顯示位於用地並橫跨皇后大道東的高架行人走廊。

70. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，即備悉 R1、R2、R3、R4、R5 至 R30 及 R37 表示支持的意見。委員同意接納 R98 至 R100 的部分內容，即把位於永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號的用地改劃為「商業」地帶的支區，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 120 米，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許可，確保不會造成負面的交通影響。委員亦同意不應接納 R1、R2、R4、R5 至 R30 及 R98 至 R100 的餘下內容，以及不應接納 R31、R32、R34 至 R36、R38 至 R44、R46 至 R87、R94 至 R97 及 R101 至 R106 的申述。委員繼而審閱文件第 7.3 段所載不接納申述的理由，並認為須作出適當修訂。

申述編號 1

71. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R1 的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表

現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 提供更多及更闊的非建築用地／後移限制／通風廊，會對日後的發展／重建項目，特別是對該區常見的細小地段，造成不必要的限制。當局已在改善通風與保障私人發展權之間取得了平衡；以及
- (c) 擬議合和中心二期發展涉及規劃申請編號 A/H5/217，於一九九四年獲城規會批准擬興建 93 層(主水平基準上 315 米)的酒店／商業發展。其後，已縮小發展規模(建築物高度為主水平基準上 210 米)的經修訂計劃(涉及對核准計劃作出 A 類修訂並於二零零八年十二月十二日獲城規會同意)於二零零九年三月二十六日獲建築事務監督批准。訂定主水平基準上 210 米的建築物高度限制旨在反映經修訂計劃。

申述編號 2

72. 經進一步商議後，城規會備悉 R2 表示支持的意見，並決定不接納 R2 的餘下內容，理由如下：

- (a) 建築物高度限制本身不會令樓宇體積更加龐大，亦不會造成屏風效應，影響通風。施加建築物高度限制並不妨礙日後在有理據支持下施加地積比率管制。然而，對整區施加地積比率限制會造成重大影響，因此須審慎考慮。當局認為於現階段施加地積比率管制的建議並不恰當；
- (b) 根據當時實施的土地政策，QRE Plaza 用地無需 在合和中心二期進行換地時交還政府；
- (c) 現時及計劃的政府、機構或社區設施大致足以應付計劃人口的需要；

- (d) 擬議合和中心二期發展涉及規劃申請編號 A/H5/217，於一九九四年獲城規會批准擬興建 93 層(主水平基準上 315 米)的酒店／商業發展。其後，已縮小發展規模(建築物高度為主水平基準上 210 米)的經修訂計劃(涉及對核准計劃作出 A 類修訂並於二零零八年十二月十二日獲城規會同意)於二零零九年三月二十六日獲建築事務監督批准。訂定主水平基準上 210 米的建築物高度限制旨在反映經修訂計劃；以及
- (e) 修訂項目主要涉及建築物高度限制及改劃「商業／住宅」用地。當局為該區訂定建築物高度限制時已考慮所有相關因素。至於改劃「商業／住宅」用地，應注意的是商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。與「商業／住宅」地帶的情況比較，把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶不會對交通造成重大影響。

申述編號 3

73. 經進一步商議後，城規會備悉 R3 表示支持的意見。

申述編號 4

74. 經進一步商議後，城規會備悉 R4 表示支持的意見，並決定不接納 R4 的餘下內容，理由是將申述地點劃為「住宅(甲類)」地帶不屬分區計劃大綱圖的修訂項目，因此，有關修訂「住宅(甲類)」地帶「註釋」的建議應視為無效。

申述編號 5 至 26

75. 經進一步商議後，城規會備悉 R5 至 R26 表示支持的意見，並決定不接納 R5 至 R26 的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為了對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及

對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 在公眾利益與私人發展權之間需取得公正的平衡。在莊士敦道／軒尼詩道以北及堅拿道東以東劃為「商業」地帶的範圍在主水平基準上 100 米的擬議建築物高度限制，以及闢設更多及更闊的非建築用地和通風廊，會對日後的發展／重建項目造成不必要的限制，亦會對受影響用地的發展潛力造成負面影響；
- (c) 商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。把有關「政府、機構或社區」用地改劃為其他用途地帶，旨在大致反映以往獲城規會核准而落成的發展；
- (d) 由於該區有足夠的政府、機構或社區設施，為該支區修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」以訂明可增加政府、機構或社區設施的總樓面面積的規定，並無充分理據支持；
- (e) 商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。與「商業／住宅」地帶的情況比較，把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶不會對交通造成重大影響；
- (f) 灣仔區所提供的休憩用地足以應付該區的計劃人口的需求。把 QRE Plaza 用地改劃為「商業(3)」地帶旨在反映以往獲城規會核准的現有商業發展，並符合城規會先前就相關第 12A 條申請所作出的決定；

- (g) 改劃修頓中心用地的用途地帶只旨在反映以往獲城規會核准的現有發展，因此不宜把該用地保留作「政府、機構或社區」地帶；
- (h) 擬議合和中心二期發展涉及規劃申請編號 A/H5/217，於一九九四年獲城規會批准擬興建 93 層(主水平基準上 315 米)的酒店／商業發展。其後，已縮小發展規模(建築物高度為主水平基準上 210 米)的經修訂計劃(涉及對核准計劃作出 A 類修訂並於二零零八年十二月十二日獲城規會同意)於二零零九年三月二十六日獲建築事務監督批准。訂定主水平基準上 210 米的建築物高度限制旨在反映經修訂計劃；
- (i) 改劃太古廣場第三座及合和中心的用途地帶旨在反映以往獲城規會核准而落成的發展；以及
- (j) 一貫的做法是尊重不同發展地帶內現有樓宇的高度及容許日後發展／重建項目可沿用這個高度，除非有特殊情況支持例外個案，則作別論。

申述編號 27

76. 經進一步商議後，城規會備悉 R27 表示支持的意見，並決定不接納 R27 的餘下內容，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高

度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；以及

- (b) 商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。與「商業／住宅」地帶的情況比較，把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶不會對交通造成重大影響。

申述編號 28 至 30

77. 經進一步商議後，城規會備悉 R28 至 R30 表示支持的意見，並決定不接納 R28 至 R30 的餘下內容，理由如下：

- (a) 申述人建議位於寶雲道和灣仔峽的瞭望點，由於受到現有發展項目遮擋，故不能飽覽灣仔區全貌；
- (b) 該區沿皇后大道東一帶正轉型為商業中心。把合和中心重建作住宅用途並不恰當，不單是由於區內特色已改變，也是因為有關用地夾在兩個商業發展(即胡忠大廈和擬議合和中心二期)之間。主水平基準上 220 米的建築物高度限制旨在反映合和中心發展已完成的情況，而有關情況先前已獲城規會核准；
- (c) 灣仔區所提供的休憩用地足以應付該區的計劃人口的需求。把 QRE Plaza 由「休憩用地」地帶改劃為「商業(3)」地帶符合城規會先前就相關第 12A 條申請所作出的決定；
- (d) 保留合和中心二期現時的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，可確保於一九九四年獲批准的規劃申請所附加的所有規劃許可附帶條件(包括提供公園及私人花園)得以遵從。該等附帶條件對二零零八年的修訂計劃仍具效力；以及
- (e) 改劃星街 1 號用地及太古廣場第三座的用途地帶旨在反映以往獲城規會核准而落成的發展(R30)。

申述編號 31

78. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R31 的申述，理由如下：

- (a) 合和中心沿皇后大道東一帶正轉型為商業中心。把合和中心重建作住宅用途並不恰當，不單是由於區內特色已改變，也是因為有關用地夾在兩個商業發展之間。因此，保留合和中心為「住宅(甲類)」地帶的建議並不恰當；以及
- (b) 合和中心的建築物高度已於「香港城市設計指引」研究內確定。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場館眺望的山脊線，而且位於西九文化區瞭望點的視野範圍外。為合和中心訂定主水平基準上 220 米的建築物高度限制旨在反映現有商業發展的建築物高度。

申述編號 32

79. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R32 的申述，理由是保留合和中心二期現時的「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，可確保於一九九四年獲批准的規劃申請所附加的所有規劃許可附帶條件(包括提供公園及私人花園)得以遵從。該等附帶條件對二零零八年的修訂計劃仍具效力。

申述編號 34

80. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R34 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式

建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計；
- (d) 條例第 3 及 4 條賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (e) 對於已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制的現有建築物，不應批准略為放寬建築物高度限制的推定旨在抑制過高建築物的高度，避免建築物高度輪廓的高度一再增加；
- (f) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

- (g) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、建築物間距和後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，包括改善通風、令景觀更加開揚及優化步行環境。這些規定具有必需且充分的理據支持，可成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據；
- (h) 劃設非建築用地、後移範圍及建築物間距的規劃意向的成效會因放寬個別地點的非建築用地、後移規定及建築物間距而受影響。略為放寬後移規定的條款已收納「特殊情況」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能達到有關規定的特殊情況；儘管如此，規劃目標仍會以其他形式達到；
- (i) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令發展及特色變得千篇一律，因為現有用途仍可繼續存在；
- (j) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱；
- (k) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的新興主要高樓商業樞紐，除此區外，不應再指定高樓樞紐。根據「城市設計指引」，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於有關分區計劃大綱圖，做法並不恰當；以及
- (l) 《可持續建築設計指引》的新措施與分區計劃大綱圖上訂定的建築物高度限制、非建築用地、建築物

後移／間距是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。此外，《可持續建築設計指引》着眼於用地層面的建築設計，適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考，與分區計劃大綱圖根據特定地區的情況和狀況而釐定規定不同。

申述編號 35

81. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R35 的申述，理由如下：

- (a) 把有關「政府、機構或社區」用地改劃為其他用途地帶，旨在大致反映以往獲城規會核准而落成的發展；
- (b) 把 QRE Plaza 及高架行人走廊分別由「休憩用地」改劃為「商業(3)」地帶和由「道路」改劃為「其他指定用途」地帶符合城規會先前就相關第 12A 條申請所作出的決定；以及
- (c) 改劃太古廣場第三座及合和中心的用途地帶旨在反映以往獲城規會核准而落成的發展。

申述編號 36

82. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R36 的申述，理由如下：

- (a) 合和中心沿皇后大道東一帶正轉型為商業中心。把合和中心重建作住宅用途並不恰當，不單是由於區內特色已改變，也是因為有關用地夾在兩個商業發展之間。因此，保留合和中心為「住宅(甲類)」地帶的建議並不恰當；
- (b) 擬議合和中心二期發展涉及規劃申請編號 A/H5/217，於一九九四年獲城規會批准擬興建 93 層(主水平基準上 315 米)的酒店／商業發展。其後，已縮小發展規模(建築物高度為主水平基準上 210 米)的經修

訂計劃(涉及對核准計劃作出 A 類修訂並於二零零八年十二月十二日獲城規會同意)於二零零九年三月二十六日獲建築事務監督批准。訂定主水平基準上 210 米的建築物高度限制旨在反映經修訂計劃；

- (c) 零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及
- (d) 灣仔區所提供的整體休憩用地該足以應付該區的計劃人口的需求。把 QRE Plaza 由「休憩用地」改劃為「商業(3)」地帶符合城規會先前就相關第 12A 條申請所作出的決定。

申述編號 37

83. 經進一步商議後，城規會備悉 R37 的意見。

申述編號 38

84. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R38 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱；
- (c) 商業發展在「商業／住宅」地帶內是經常准許的用途。與「商業／住宅」地帶的情況比較，把「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶不會對交通造成重大影響；以及
- (d) 施加建築物高度限制不會影響用地的發展潛力，亦不會對住宅供應及價格造成影響。

申述編號 39

85. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R39 的申述，理由是為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱。

申述編號 40 至 44 及 46 至 69

86. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R40 至 R44 及 R46 至 R69 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該

區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡(R46)；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的(R46至R69)；
- (c) 提供更多及更闊的非建築用地／後移限制／通風廊，會對日後的發展／重建項目，特別是對該區常見的細小地段，造成不必要的限制。當局已在改善通風與保障私人發展權之間取得了平衡(R46)；
- (d) 現時及計劃的政府、機構或社區設施足以應付計劃人口的需要(R40至R42)；
- (e) 擬議合和中心二期發展涉及規劃申請編號A/H5/217，於一九九四年獲城規會批准擬興建93層(主水平基準上315米)的酒店／商業發展。其後，已縮小發展規模(建築物高度為主水平基準上210米)的經修訂計劃(涉及對核准計劃作出A類修訂並於二零零八年十二月十二日獲城規會同意)於二零零九年三月二十六日獲建築事務監督批准。訂定主水平基準上210米的建築物高度限制旨在反映經修訂計劃(R40至R44)；
- (f) 胡忠大廈和合和中心之間的花園是城規會於一九八六年四月二十二日批准的胡忠大廈發展計劃的一部

分，已於一九九三年四月落成。分區計劃大綱圖的《註釋》已就「商業(1)」地帶訂明須提供不少於1 160 平方米的公眾休憩用地。因此，無須把花園改劃為「休憩用地」地帶或非建築用地(R46 至 R69)；

- (g) 改劃太古廣場第三座及合和中心的用途地帶旨在反映以往獲城規會核准而落成的發展；以及
- (h) 根據當時實施的土地政策，QRE Plaza 用地無需在合和中心二期進行換地時交還政府。把 QRE Plaza 由「休憩用地」改劃為「商業(3)」地帶符合城規會先前就相關第 12A 條申請所作出的決定(R40 至 R42 及 R44)。

申述編號 70

87. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R70 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目

的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及

- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 71 至 81

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R71 至 R81 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及
- (c) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建

築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 82

89. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R82 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 當局已爲該區(包括合和中心二期)的建築物高度限制進行空氣流通評估。在落實空氣流通評估所建議的緩解措施後，該區的整體通風表現大致可以接受；以及
- (c) 據交通影響評估顯示，高度爲主水平基準上 210 米的擬議合和中心二期發展將不會對附近的道路網造成負面影響。

申述編號 83 至 87

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R83 至 R87 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 放寬相關地區的建築物高度限制，會損及梯級式高度輪廓的完整性，導致高廈林立；以及
- (c) 胡忠大廈和合和中心之間的花園是城規會於一九八六年四月二十二日批准的胡忠大廈發展計劃的一部分，已於一九九三年四月落成。分區計劃大綱圖的《註釋》已就「商業(1)」地帶訂明須提供不少於1 160平方米的公眾休憩用地(R83)。

申述編號 No.94

91. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R94 的申述，理由如下：

- (a) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；
- (b) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

- (c) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令發展及特色變得千篇一律，因為現有用途仍可繼續存在；
- (d) 把位於告士打道 210 至 216 號／馬師道 22 至 32 號的用地改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議，或把位於告士打道 210 至 216 號／馬師道 22 至 32 號及謝斐道 388 至 390 號／馬師道 12 至 20 號的用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建議，有違該區劃為「商業」地帶的規劃意向，這一點可從該區現時重建作商業發展的趨勢得以證明；以及
- (e) 根據「城市設計指引」，尖沙咀是確認的新興主要高樓商業樞紐，除此區外，不應再指定高樓樞紐。根據「城市設計指引」，把尖沙咀分區計劃大綱圖所採用的方法套用於有關分區計劃大綱圖，做法並不恰當。

申述編號 95 至 97

92. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R95 至 R97 的申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高

度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡(R 95)；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的(R 95 至 R 97)；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計(R 95)；
- (d) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制(R 97)；
- (e) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性(R 95 及 R 97)；
- (f) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請(R 96)；

- (g) 對於已超過分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制的現有建築物，不應批准略為放寬建築物高度限制的推定旨在抑制過高建築物的高度，避免建築物高度輪廓的高度一再增加(R97)；
- (h) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱(R97)；以及
- (i) 《可持續建築設計指引》的新措施與分區計劃大綱圖上訂定的建築物高度限制、非建築用地、建築物後移／間距是兩個不同的範疇，兩者是互相補足而非重疊。此外，《可持續建築設計指引》着眼於用地層面的建築設計，適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考，與分區計劃大綱圖根據特定地區的情況和狀況而釐定規定不同。

申述編號 98 至 103

93. 經進一步商議後，城規會決定接納 R98 至 R100 的部分內容，即把位於永豐街 8 至 10 號和 12 至 18 號的用地改劃為「商業」地帶的支區，並訂定建築物高度限制為主水平基準上 120 米，以及規定所有重建作商業／辦公室用途的項目均須取得城規會的許可，確保不會造成負面的交通影響，以及不應接納 R98 至 R100 的餘下內容和 R101 至 R103 的申述。理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因

素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展密度、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 施加建築物高度限制不會令樓宇體積增加。一幢建築物的體積是否龐大並非單單取決於建築物高度這個因素，亦要視乎很多其他因素。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳和龐大。因此，未必能確保可以達到較佳和可持續的樓宇設計(R 98 至 R 102)；
- (d) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制(R 98 至 R 102)；
- (e) 雖然在施加建築物高度限制前獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續實施，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；
- (f) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建

築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

- (g) 在分區計劃大綱圖上訂定非建築用地、建築物間距和後移規定，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，包括改善通風、令景觀更加開揚及優化步行環境。這些規定具有必需且充分的理據支持，可成為城規會規劃管制的一部分，因此具有法律依據(R 98 至 R 102)；以及
- (h) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱(R 98 至 R 102)。

申述編號 No.104

94. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 104 的申述，理由如下：

- (a) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令發展及特色變得千篇一律，因為現有用途仍可繼續存在；以及
- (b) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定提出支持

理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱。

申述編號 105 及 106

95. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R105 及 R106 的申述，理由如下：

- (a) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的(R105)；
- (b) 施加建築物高度限制是爲了避免發展項目過高，不會影響個別用地的發展密度，亦不會對分區計劃大綱圖所准許的發展密度造成負面影響。至於已超過建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會尊重這些建築物重建至現有高度的權利(R105)；
- (c) 當局考慮到現有發展項目的性質及用途，把「商業／住宅」用地改劃爲「商業」、「住宅」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，而通過規劃許可審批制度，土地用途可靈活更改。改劃「商業／住宅」用地的用途地帶不會令發展及特色變得千篇一律，因爲現有用途仍可繼續存在；以及
- (d) 康樂及文化事務署極力反對把德仁街兒童遊樂場所在的「休憩用地」地帶內一塊狹長土地(介乎灣仔道187至191號的景星大廈與德仁街之間)改劃爲「其他指定用途」地帶，因爲該遊樂場是該區受歡迎的康樂設施之一，使用人數眾多。由於爲區內居民提供的康樂服務會受到影響，R105的建議不獲支持(R105)。

96. 會議於下午二時三十分休會午膳。

97. 會議於下午三時三十分復會。

98. 以下委員和秘書出席下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陳家樂先生	
陳旭明先生	
鄭心怡女士	
劉智鵬博士	
陳漢雲教授	
何培斌教授	
劉智鵬博士	
盧偉國博士	
陸觀豪先生	
邱麗萍女士	
葉滿華先生	
環境保護署副署長 黃耀錦先生	
地政總署署長 譚贛蘭女士	
規劃署署長	

梁焯輝先生

議程項目 2(續上頁)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述和意見
(城規會文件第 8764 號和第 8765 號)

[聆訊以廣東話進行。]

**第二組 - 申述編號 R1、R3、R5 至 R26、R28 至 R30、R33
至 R36、R45、R88 至 R93 以及提意見人編號 C1、C2 和 C6
至 C285**

(城規會文件第 8765 號)

99. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 梁剛銳先生 | - 其配偶在駱克道擁有一個單位 |
| 鄭恩基先生 | - 是基督教循道衛理聯合教會的活躍會員，而該教會是申述人之一 |
| 劉文君女士 | - 在星街擁有物業 |
| 李律仁先生 | - 在灣仔擁有一個單位 |
| 陳仲尼先生 | - 其公司在星街和駱克道擁有物業 |
| 鄭心怡女士 | - 目前與其中一名申述人的顧問公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | - 目前與其中一名申述人的顧問公司有業務往來 |
| 方和先生 | - 目前與和記黃埔有限公司有業務往來，而該公司與申述人之一的香港電燈有限公司有關連 |
| 何培斌教授 | - 目前與長江實業(集團)有限公司有業務往來，而該公司與申述人之一的香港電燈有限公司有關連 |
| 葉滿華先生 | - 目前與其中一名申述人的顧問公司有業務往來 |

馬錦華先生 - 香港社會服務聯會執行委員會委員

100. 委員備悉梁剛銳先生、鄭恩基先生、劉文君女士、李律仁先生和方和先生已就未能出席會議致歉，而黃仕進教授、陳仲尼先生和馬錦華先生已離席。委員亦同意，鄭心怡女士、何培斌教授和葉滿華先生只涉及間接的利益，與申述人關係不大，故可留在會議席上。

簡介和提問部分

101. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的人士外，其餘人士不是表示不會出席會議，便是沒有作覆。委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆訊。

102. 規劃署、申述人和提意見人的以下代表此時獲邀出席會議：

規劃署

區潔英女士	港島規劃專員
顧建康先生	高級城市規劃師／港島(3)
周日昌先生	高級城市規劃師／城市設計及園境(3)

R33(Mr. Chung)

Mr. Chung - 申述人

R35(Ms. Candy Tam)

Ms. Mary Mulvihill - 申述人的代表

R45(Ms. Helen Lung)

Ms. Helen Lung - 申述人

R88(中華基督教會灣仔堂受託人)

何小芳女士)
麥漢勳先生)
袁植錦先生)
鄧卓恩先生) 申述人的代表

鍾永佳先生)
何守謙先生)
高竟祥先生)
鄭沛勤先生)

R89(浸信會愛羣社會服務處)

曾永強先生)
朱敏言先生) 申述人的代表
黃志光先生)
趙子峰先生)

R90(香港基督教循道衛理聯合教會)

盧龍光牧師)
姚士禮牧師)
Mr. James Chen)
袁天佑牧師)
胡澤洪先生) 申述人的代表
盧錦華先生)
歐訓權先生)
吳希女士)
Mr. Terry Mountain)
Ms. Mary Beth Asher Lauson)

R91(救世軍大將)

傅三川上校)
李頌熹先生)
許華倫委員)
梁佩瑤女士)
楊詠珊女士)
簡重思女士) 申述人的代表
簡嘉露女士)
黃翠盈女士)
梁雪霞博士)
歐中樑女士)
劉偉芝女士)
吳伯風先生)

R92(香港社會服務聯會)

黃錦文先生 - 申述人的代表

R93(香港電燈有限公司)

簡智雯女士 - 申述人的代表

C17(Rev. Jesus N. De Los Santos)

Rev. Jesus N. De Los Santos - 提意見人
Ms. Imelda De Gurman)
Mr. James Chen) 提意見人的代表

C18(馬惠娟女士)

馬惠娟女士 - 提意見人

C41、C44、C27、C28、C38、C40、C43、C45 和 C201

姚偉雄先生 - 提意見人

C61(何健偉先生)

何健偉先生 - 提意見人

C64(黃祖權先生)

黃祖權先生 - 提意見人

C65(袁天佑牧師)

袁天佑牧師 - 提意見人

C100(鄭艷文女士)

鄭艷文女士 - 提意見人

C108(何少芸)

何少芸 - 提意見人

C112(Filipino Community of Methodist International Church)

Ms. Ruth M. Espiritu - 提意見人的代表

C114(Filipino Choirs – Filipino Ministry, Methodist International Church)

Ms. Ofelia A. Sermonia - 提意見人的代表

C127(藍貴福)

藍貴福先生 - 提意見人

C183、C69、C93、C96、C184 至 C190、C192、C193、C197、C198 和 C203

吳麗君女士 - 提意見人

C230(Au Fun Kuen)

Mr. James Chen - 提意見人的代表

C264(何鴻)

何鴻 - 提意見人

103. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

104. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年九月二十四日，灣仔分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括在各發展地帶訂定建築物高度限制；改劃「商業／住宅」用地的用途地帶；以及提出其他改劃用途地帶建議，以反映已完成的發展項目；

(b) 修訂分區計劃大綱草圖的背景詳載於文件第 2 段。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，以找出有問題的地方和建議緩解措施。空氣流通評估指出，每年的盛行風來自東方和東北方，而夏季盛行風則主要來自南方。除西部外，該區現有的風情況不會造成嚴重的空氣流通問

題。空氣流通評估建議皇后大道東兩旁道路的路線在有機會時須予更改，以構成穿越該區的氣道。爲了改善該區的通風情況，該區現有的休憩用地和低矮的政府、機構或社區發展應予保留。爲了保留菲林明道與史釗域道之間四塊南北向政府用地之上的現有氣道，灣仔警署用地和灣仔已婚警察宿舍用地的東西面界線已劃設非建築用地，而在駱克道市政大廈的東西兩面界線和軒尼詩道官立小學用地的東面亦已劃設 6 米(主水平基準上 19 米以上)的建築物間距。此外，在面向永豐街、晏頓街、聖佛蘭士街部分範圍和春園街部分範圍的用地進行重建時，須把有關建築物由地段界線後移最少 1 米，以便在這些道路形成氣道；

(c) 當局在爲期兩個月的法定展示期內共接獲 106 份申述。二零一零年十二月三日，當局公布有關申述，以供公眾查閱，而在公布期內的首三個星期內，共接獲 293 份意見。二零一一年二月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定把有關申述分爲兩組考慮。文件所涵蓋的 38 份申述和 282 份意見(第二組)主要涉及在「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制和改劃特定的「政府、機構或社區」或「住宅(甲類)」用地的用途地帶；

(d) 有關申述和意見概述如下：

(i) 申述 R3 由個別人士提交，大致上支持所有修訂項目，而在 22 份申述(R5 至 R26)當中，有部分支持把灣仔公園的部分範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「休憩用地」地帶，以及把幾段現有路段由「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示爲「道路」的地方；

(ii) 申述 R34 由地產建設商會提交，反對分區計劃大綱圖上的所有修訂項目，但修訂項目 N、Q、S 和 V 則除外。這四項修訂涉及把有關用地改劃爲「休憩用地」地帶和顯示爲「道路」的地方；

- (iii) 有六份申述(R88至R93)由特定「政府、機構或社區」用地的土地擁有人提交，反對在其各自的用地訂定建築物高度限制；
- (iv) 有24份申述(R1、R5至R25和R36)反對把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「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」地帶和「商業(4)」地帶，而有5份申述(R28至R30、R33和R45)則只是反對把灣仔已婚警察宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(4)」地帶，並訂定建築物高度限制；
- (v) 有26份申述(R5至R26、R28至R30和R36)反對把洪聖古廟用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (vi) 提意見人C1支持R1、R5至R26、R28至R30、R33、R34和R35的修訂建議，即有關改劃灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地以及洪聖古廟用地的用途地帶，但反對R88、R90至R91和R93提出放寬特定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的修訂建議；
- (vii) 提意見人C2認為，當局在考慮放寬特定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的要求前，應認真地規管「政府、機構或社區」用地的用途，以免出現濫用情況；
- (viii) 有11名提意見人(C6至C16)支持中華基督教會灣仔堂提出的重建建議(R88)；
- (ix) 有250名提意見人(C17至C266)支持R90提出的修訂建議，即撤銷或放寬循道衛理會

國際禮拜堂、循道衛理大廈和衛蘭軒用地的建築物高度限制；以及

- (x) 有 19 名提意見人(C267 至 C285)支持 R92 的修訂建議，即放寬溫莎公爵社會服務大廈用地的建築物高度限制；

(e) 有關的申述理由和申述人的建議概述如下：

反對修訂的申述(要求放寬特定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制)(涉及修訂項目 A)

- (i) 中華基督教會灣仔堂(R88)

申述理由

- a. 申述人擬重建現有的教堂用地，以便為灣仔的人口提供更多靈修、社會和教育服務。重建建議的建築物高度為 26 層，地積比率為 12 倍；
- b. 契約所訂明的發展權應受到尊重和予以遵守；
- c. 訂定建築物高度限制會削弱日後為配合市民持續增加的需求而擴建政府、機構或社區設施方面的重建潛力；
- d. 就視覺調劑、緩衝空間及通風的考慮因素而言，有關的建築物高度限制並沒有理據支持；

申述人的建議

- e. 把有關用地的建築物高度限制由五層放寬至主水平基準上 118 米；

- (ii) 愛群道浸信會(R89)

申述理由

- a. 同區毗鄰的香港童軍地域總部用地可興建至主水平基準上 90 米的高度；

申述人的建議

- b. 申述人沒有提出任何建議；

(iii) 循道衛理會國際禮拜堂、循道衛理大廈和衛蘭軒(R90)

申述理由

- a. 當局已批准把循道衛理會國際禮拜堂用地重建為 25 層(不包括地庫)的建築物(建築物高度為主水平基準上 121.8 米)的建築圖則。申述人擬改善新建築物的設計，包括在地下闢設行人廣場，但如訂定建築物高度限制，便不可能對核准建築圖則作出任何重大的修訂；
- b. 申述人已就契約修訂繳付十足補地價，以容許把循道衛理大廈上層用作商業辦公室。訂定建築物高度限制會令有關用地不能進行重建，無法把樓層高度增加至現代辦公室所需的高度(即最少 4.5 米)；
- c. 若當局訂定建築物高度限制和沿晏頓街後移的規定，衛蘭軒用地在重建後便不能達至現有的樓面面積；
- d. 當局事先既沒有諮詢公眾，亦沒有進行視覺影響分析，以指出建築物高度限制、建築物後移和其他修訂項目對該區的長遠發展有何影響；
- e. 教會將未能完全發揮三個申述地點的發展潛力，以提供所需的地方應付市民日益增加的需要；

- f. 以「定點形式」為個別地點加入建築物高度限制與條例第 3 及第 4 條不符，而且缺乏法律根據；
- g. 以「定點形式」為個別地點加入建築物高度限制和建築物後移規定會妨礙創意和創新的建築設計；
- h. 當局所限定的建築物高度太低，令具創意和創新的建築設計無法採用；
- i. 與緊鄰範圍的商業大廈比較，在各塊教會用地訂定的建築物高度限制差異極大，既不合理，也不公平；

申述人的建議

- j. 撤銷循道衛理會國際禮拜堂用地、循道衛理大廈和衛蘭軒的建築物高度限制，以及撤銷沿晏頓街衛蘭軒的建築物後移規定，或把有關用地的建築物高度限制由四層、主水平基準上 95 米和主水平基準上 75 米分別修訂為主水平基準上 122 米或主水平基準上 130 米、主水平基準上 130 米和主水平基準上 110 米；

(iv) 救世軍教育及發展中心和救世軍灣仔社會服務中心(R91)

申述理由

- a. 申述人擬重建現有的救世軍教育及發展中心和灣仔社會服務中心用地，以應付灣仔日後預期增加的社會福利服務需求。日後的用途可包括社區中心、救世軍到訪外賓的宿舍、長者住屋、宗教機構、部隊中心、訓練中心和救世軍辦事處。建築物高度為主水平基準上 110 米的重建建議，與附近發展互相協調。此

外，有關用地南部擬撥予政府，以便興建連接救世軍街與活道的直通道路。部分撥地範圍亦可用作校巴和私家車的泊車位；

- b. 訂定建築物高度限制會削弱日後為配合市民持續增加的需求而擴建政府、機構或社區設施方面的重建潛力；
- c. 較高的建築物在建築物規模和密集程度方面容許設計有更大的靈活性，亦可騰出地面樓面空間進行美化環境工程，令行人環境更為理想；

申述人的建議

- d. 把有關用地的建築物高度限制由五層放寬至主水平基準上 110 米；

(v) 溫莎公爵社會服務大廈(R92)

申述理由

- a. 申述人擬重建現有的溫莎公爵社會服務大廈，以提供更多可負擔的辦公室物業，配合對非政府社會福利機構的中央辦事處和中央支援服務隊方面大增的需求。重建建議的地積比率為 15 倍，建築物高度不超過主水平基準上 100 米。擬議重建項目與周圍環境互相協調，不會對該地區的景觀和通風造成負面影響；
- b. 主水平基準上 50 米的建築物高度限制並不恰當，亦沒有理據支持，而且會對重建建議的建築物設計構成嚴重限制；

申述人的建議

- c. 把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 50 米放寬至主水平基準上 100 米；以及

(vi) 摩利臣山電力支站大樓(R93)

申述理由

- a. 有需要把電力支站大樓內的淨空高度增至 4.5 米，以提供地方安放最新的設備，以及讓室內有足夠的作業地方，以符合衛生和安全規定。若按現代標準興建摩利臣山電力支站大樓，有關高度需增加四米；

申述人的建議

- b. 把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 55 米放寬至主水平基準上 59 米；

[何培斌教授此時到達參加會議。]

灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地

- (vii) R1、R5 至 R26 和 R35 反對把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「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」地帶和「商業(4)」地帶，而 R28 至 R30、R33 和 R45 則只反對把後一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(4)」地帶，並訂定主水平基準上 80 米的建築物高度限制；

申述理由

- a. 歷史建築物不應改劃作商業用途。此外，灣仔已有許多商業發展項目；

- b. 灣仔已婚警察宿舍用地不宜改劃作商業用途。隨着灣仔的計劃人口由 72 100 人增至 83 540 人，而商業用地面積亦由 1.53 公頃增至 20.39 公頃，該區的「政府、機構或社區」地帶面積不應減少；
- c. 闢設政府、機構或社區用地是爲了令市民受惠，有關土地應繼續作此用途。灣仔已婚警察宿舍用地爲解決休憩用地不足的問題提供了良機；
- d. 一排「政府、機構或社區」用地(包括灣仔已婚警察宿舍用地)構成一條重要的南北向低矮通風廊。訂定主水平基準上 80 米的建築物高度限制，會與劃設通風廊的目的背道而馳；
- e. 灣仔已婚警察宿舍用地應繼續用作興建低矮建築物，而高層商用酒店與文物保存的特色不相協調；

申述人的建議

- f. 把灣仔警署用地改劃爲「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作社區及／或文化用途」地帶或「休憩用地」地帶(R1 和 R5 至 R26)，以及把灣仔已婚警察宿舍用地保留作「政府、機構或社區」地帶或改劃爲「休憩用地」地帶(R28 至 R30、R34 和 R45)；
- g. 保留灣仔已婚警察宿舍用地的現有建築物高度，或爲該用地訂定八層及／或主水平基準上 28 米的建築物高度限制；

洪聖古廟

- (viii) R5 至 R26、R28 至 R30、R34 和 R36 反對把皇后大道東 129 至 131 號的洪聖古廟用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；

申述理由

- a. 由於洪聖古廟屬於一級歷史建築，該用地應改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶，以便進行全面保育工作；
- b. 劃為「政府、機構或社區」地帶未能充分保護文物建築；

申述人的建議

- c. 把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物」地帶或「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作社區及／或文化用途」地帶(R5 至 R26、R28 至 R30 和 R36)；
 - d. 維持兩層的建築物高度限制(R5 至 R26)；
- (f) 對於有關申述和申述人的建議，政府的回應概述如下：

為特定的「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制(涉及修訂項目A)

公眾諮詢及視覺分析

- (i) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的修訂建議不應在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，因而有違訂定建築物高度限制的目的；

- (ii) 訂定建築物高度限制、非建築用地和後移規定的理據，已在有關的小組委員會文件第 17/10 號、城規會文件所載的空氣流通評估報告和分區計劃大綱草圖的《說明書》內清楚載列，而以上文件全部均可供市民查閱。具體而言，正如小組委員會文件第 17/10 號所解釋，當局為這些「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，已充分顧及有關用地現有設施／用途的性質、現有建築物高度、撥地／契約的高度限制(如有的話)、符合指定政府、機構或社區設施的最低高度要求的需要，以及令建築羣與區內環境保持協調一致的需要。建築物高度限制主要是為了反映各項政府、機構或社區發展項目的現有建築物高度，或配合任何已知或既定的發展建議(例如把鄧肇堅大廈重建至主水平基準上 90 米的高度)。須留意的是，在分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」用地涵蓋各種用途和不同規模的發展項目。就契約並無限制的用地而言，若訂定建築物高度限制，則重建項目未必能達至《建築物(規劃)規例》所准許的水平。當接到具體重建建議時，城規會可通過規劃申請或圖則修訂程序，按每宗個案考慮就個別「政府、機構或社區」用地放寬建築物高度限制；
- (iii) 有關的小組委員會文件第 17/10 號內亦加入電腦合成照片，顯示從主要瞭望點眺望，該區的擬議建築物高度限制所造成的視覺影響，而該等照片也同時在城規會文件圖 H-10a 至 H-10d 上顯示；
- (iv) 城規會已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述和意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向灣仔區議

會、灣仔東分區委員會、灣仔西分區委員會和在地區諮詢論壇上向區內居民作簡報。當局認為，就徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已經足夠，同時亦可維持有關過程的效率；(R90)

以「定點形式」劃分地帶

- (v) 根據律政司的意見，條例第 3 及 4 條和有關法例的方針賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；(R90)

核准建築圖則

- (vi) 雖然在訂定建築物高度限制前已獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續採用，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；(R90)

為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制的準則

- (vii) 當局為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，除考慮其他因素外，亦充分顧及有關用地現有設施／用途的性質、現有建築物高度、撥地／契約的高度限制(如有的話)，以及令建築羣與區內環境保持協調一致的需要；
- (viii) 該區的「政府、機構或社區」用地大多已發展。除非有既定建議或已知發展項目(例如把位於愛群道的鄧肇堅大廈重建至主水平基準上 90 米的高度)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)，否則按照

空氣流通評估的建議，現有的「政府、機構或社區」用地大致上會維持現有高度，以作為該區的歇息空間和視覺調劑／緩衝空間，特別是就摩理臣山的「政府、機構或社區」建築羣而言，該建築羣對於南風吹過跑馬地的露天場地和馬場再滲進該區，是非常重要的；(R89)

- (ix) 如非政府機構需要在「政府、機構或社區」用地重建／擴建其設施，以及修訂建築物高度限制以配合其設施所需，可提交具體發展計劃，並輔以相關技術評估，供政府和城規會考慮。如申請以第12A條的形式提出，則城規會會根據條例的相關條文處理和考慮有關申請；又或如他們的計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署可建議城規會根據條例第5或第7條修訂建築物高度限制。規劃署處理這類申請／建議時，會盡量提供協助。發展局轄下的發展機遇辦事處也一直為非政府機構提供一站式諮詢和協調服務，協助符合相關準則的機構所建議的土地發展項目；(R88、R90至R93)

申述人的建議

中華基督教會灣仔堂

- (x) R88提出的重建建議並非獲所有政府部門支持。勞工及福利局表示未能確定擬議的基督教文化及服務中心是否確實與福利有關，而運輸署對重建建議有所保留，原因是有關建議對附近道路網的交通會造成負面影響。申述人沒有提供資料證明毗鄰道路網可吸納重建項目所帶來的額外交流量；

愛群道浸信會

- (xi) 現時並無有關該「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別

情況作出評估。正如上文(ix)分段所述，條例現已訂有相關條文，另有既定渠道容許對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂；

循道衛理會國際禮拜堂、循道衛理大廈和衛蘭軒

- (xii) 至於循道衛理會國際禮拜堂用地，在訂定建築物高度限制前已獲建築事務監督核准的建築圖可繼續採用，但原則上在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體建築物高度概念的完整性，因此這做法不獲支持；
- (xiii) 由於循道衛理大廈位於軒尼詩道與莊士敦道交界處一個顯眼的多面向街地盤，故放寬建築物高度限制可能對四周的發展造成視覺上的影響，須在有具體重建建議時作出評估；
- (xiv) 刪除衛蘭軒用地沿晏頓街的建築物後移範圍的建議無法獲得支持。根據空氣流通評估，該處欠缺南北向氣道讓南風經該區西部吹入灣仔北。就此，當局沿皇后大道東兩旁多條街道(包括晏頓街)劃設建築物後移範圍，以便在該區的此部分構成南北向氣道；
- (xv) 對於為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制的理由，當局所作出的概括回應(載於上文(vii)至(ix)分段)也是適切的；

救世軍教育及發展中心和救世軍灣仔社會服務中心

- (xvi) 申述人建議把現有的救世軍教育及發展中心和救世軍灣仔社會服務中心用地重建為一座新大樓，建築物高度為主水平基準上 110 米，並撥出南部的用地，以便可興建直通道路，但有關建議不獲支持，因為申述書中沒有交待關於提供服務方式、闢設內部交通設

施和擬議撥地理據的資料。雖然運輸署認為在有關用地興建直通道路的建議會帶來好處，但並沒有任何理據證明擬議重建項目沒有交通影響；

溫莎公爵社會服務大廈

- (xvii) 申述人建議把現有的溫莎公爵社會服務大廈用地重建為一座新大樓，地積比率為 15 倍，建築物高度不超過主水平基準上 100 米，但有關建議無法獲得支持，因為勞工及福利局表示該大廈內有多個由非政府機構騰出的單位，該等單位尚未有人佔用。當局亦需要有關受資助非政府機構是否須設立中央辦事處的進一步資料。此外，運輸署對重建建議有所保留，原因是申述人未有提供詳細資料，說明內部交通設施和重建項目所帶來的交通影響；

摩利臣山電力支站大樓

- (xviii) 當局備悉屋宇署和機電工程署同意 4.5 米的樓層高度是電力支站的現行標準高度；
- (xix) 雖然現有的電力支站是一幢樓高九層的建築物，但當局是以主水平基準上 50 米而非樓層數目訂定建築物高度限制，原因是摩理臣山的「政府、機構或社區」建築羣對於南風吹過跑馬地的露天場地和馬場再滲進該區，是非常重要的。因此，待電力支站有具體的重建建議後，申述人可提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請，而城規會將按個別情況考慮有關申請。有關方面須確保放寬限制建議不會對通風和景觀造成任何負面影響；

灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地(涉及修訂項目 J1 和 J2)

- (xx) 灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地擬用作綜合發展，涉及原址保育和活化灣仔警署大樓，以及重新發展灣仔已婚警察宿舍用地作酒店、商業、社區及／或文化用途；
- (xxi) 由於灣仔警署位置優越，接近灣仔其他旅遊景點和香港會議展覽中心，加上具有文物價值，有關用地可作酒店用途，而且在土地用途協調方面，這項用途亦屬適當。為容許發展更具彈性，其他商業用途(例如食肆與商店及服務行業用途)亦有當然權利進行。此外，也可提供一些社區及／或文化設施，以作為保育計劃的一部分，例如闢設展覽／陳列場地，讓公眾了解有關建築物的歷史價值。當局認為把有關用地劃為「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」地帶實屬恰當；
- (xxii) 雖然該區的計劃人口會由 72 100 人增至 83 540 人，但除了兩項全區性的設施(即嬉水池和體育中心)外，現有或計劃提供的政府、機構或社區設施將大致足夠應付計劃人口的需求。由於地盤面積不足，因此不能在灣仔已婚警察宿舍用地內設置上述兩項設施，而按有關地區以商辦樓宇為主的土地用途特色而言，該用地亦不適合提供相關設施；
- (xxiii) 在闢設休憩用地方面，整個灣仔區會在全面發展後多出約 2.16 公頃的休憩用地，因此無需把該兩塊用地改劃為「休憩用地」地帶；
- (xxiv) 根據空氣流通評估報告，一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地對緊鄰地區而言是重要的南北向氣道。根據空氣流通評估的建議，當局已劃設非建築用地，以促進在這些「政府、機構或社區」用地上的南北向

空氣流通，並把灣仔已婚警察宿舍用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米，以促進較低位置的通風。為灣仔已婚警察宿舍用地訂定主水平基準上 80 米的最高建築物高度和 12 倍的地積比率，可確保日後的發展項目與四周的發展互相協調。主水平基準上 80 米的建築物高度限制與毗鄰駱克道市政大廈的現有高度(主水平基準上 71.7 米)相若。訂定這些發展限制後，日後的發展項目將不會對現時一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道造成負面影響；

洪聖古廟(涉及修訂項目 K)

- (xxv) 有關廟宇為一級歷史建築，現時作廟宇用途。把有關用地改劃作「政府、機構或社區」地帶是為了反映現有用途，而當局已就該用地訂定兩層的建築物高度限制，以反映現有的建築物高度；
- (xxvi) 確定歷史建築物應否予以保存不屬於城規會的職權範圍，因為歷史建築物的評級是由古物諮詢委員會決定。一般來說，歷史建築物在法定圖則上的用途地帶會視乎多個因素而定，例如有關用地的土地用途和規劃意向，以及古物諮詢委員會就用地給予的文物評級。在相關的分區計劃大綱圖上有一些屬一級歷史建築的廟宇(如油麻地的天后廟和大坑的蓮花宮)亦劃作「政府、機構或社區」地帶；

105. 主席繼而請申述人的代表闡釋申述內容。

申述編號 R33

106. Mr. Chung 提出下列要點：

- (a) 他強烈反對把灣仔已婚警察宿舍用地的發展項目的建築物高度訂為主水平基準上 80 米的建議；
- (b) 有關用地日後的商業發展項目的幕牆會把陽光反射到附近駱克道一帶的住宅發展項目，而廣告招牌亦會在夜間造成光污染問題。現時在其單位四周的建築物的廣告招牌已造成嚴重的光污染問題。降低所限定的建築物高度有助減少以上滋擾；
- (c) 把灣仔已婚警察宿舍用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，很可能會令建築物造成「屏風效應」，因為發展商傾向盡用有關用地的發展潛力，而甚少考慮對周圍環境的通風及視覺影響。政府應慎重考慮加入設計要求，限制有關用地的發展項目，以免對附近地區造成屏風效應；以及
- (d) 對灣仔已婚警察宿舍用地施加八層或主水平基準上 28 米的建築物高度限制，不會影響有關用地日後的發展。外地(例如新加坡)有很多成功保存並翻新歷史建築或把其局部重建為酒店的例子。政府應考慮申述人的建議。

申述編號 R35

107. Ms. Mary Mulvihill 提出下列要點：

- (a) 申述人所提出的很多有關重新發展其各個「政府、機構或社區」用地的建議，並未依循城規會就「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 16)；
- (b) 她備悉根據城規會規劃指引編號 16，指定「政府、機構或社區」地帶的目的，是反映現有的「政府、機構或社區」用途，並預留土地以供日後提供「政府、機構或社區」設施，以滿足現時及日後的社區需求。有部分「政府、機構或社區」用途發展，尤其那些低建及低密度的發展，更可為高樓大廈密集的環境提供額外空間。此外，就「政府、機構或社

區」用地而言，擬議發展的大部分地方必須用於「政府、機構或社區」用途及其他公共用途(包括公眾休憩用地)；如發展建議偏離此項要求，則除非有極充分的理由支持，否則不應獲批給規劃許可。「政府、機構或社區」用地應只用來發展或重建作「政府、機構或社區」用途，只有在證實「政府、機構或社區」設施不會因而受到削減的情況下，始作別論；

- (c) 據她所知，當局並未就灣仔區現時提供的「政府、機構或社區」設施及日後的需求(例如長者設施及兒童設施)進行任何詳細研究。她認為區內必須提供足夠的「政府、機構或社區」設施，以應付現時及日後對「政府、機構或社區」設施的需求，而改劃任何「政府、機構或社區」用途所屬地帶的建議，長遠而言不應對區內提供的「政府、機構或社區」設施造成負面影響。她提到日本近期的災難，表示往往有需要預留空間提供公眾設施，以便在發生天災時服務市民；
- (d) 她備悉申述人建議在重新發展「政府、機構或社區」用地後提供的服務，亦可供其他地區的市民使用，這會對該區的交通造成負面影響。由於教會及非政府機構已從免費或以極低租金取得土地的措施中得益，他們不應獲准在「政府、機構或社區」用地上進行任何牟利活動，而「政府、機構或社區」用地內任何使用率低的樓面空間應用作提供其他「政府、機構或社區」設施而非移交物業發展商；
- (e) 她強烈反對任何把「政府、機構或社區」用地(特別是毗鄰修頓遊樂場的修頓中心用地)改劃作商業或住宅用途的建議。修頓中心用地的發展項目會對毗連的公眾休憩用地造成負面影響，她擔心新發展項目居民的投訴會不利於日後使用修頓遊樂場；
- (f) 她支持把灣仔警署用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作社區及／或文化用途」地帶，以鼓勵活化歷史建築物，並把灣仔已婚警察宿

舍用地作休憩用地或公眾體育設施之用，為市民提供服務；

- (g) 雖然規劃署聲稱灣仔多出 20 公頃的公眾休憩用地，但她關注到有關的公眾休憩用地是闢設於難以到達或受道路交通產生的空氣污染影響的位置；
- (h) 她不同意非政府機構及教會的意見(即對其用地施加更嚴格的建築物高度限制並不公平)，因為「政府、機構或社區」地帶其中一項規劃意向是為高密度的環境提供一些額外空間，而居民歇息的權利亦應獲得尊重；以及
- (i) 她認為中華基督教會灣仔堂把有關用地重新發展為一幢位於狹窄通道內的高聳建築物是不可接受。此外，衛蘭軒現時劃作的「政府、機構或社區」地帶應予修訂，原因是該處已不再是一座宿舍而是一間商營酒店。她要求循道衛理聯合教會考慮把部分酒店房間改作教會設施用途。雖然她支持救世軍提出把部分用地撥作興建直通道路的建議，但在摩理臣山的申述地點興建另一幢高樓大廈缺乏理據支持因為救世軍已在油麻地經營一座宿舍。至於溫莎公爵社會服務大廈用地，她認為可考慮在該用地興建一幢較高的建築物，但條件是必須在該用地闢設建築物間距；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

申述編號 R45

108. Ms. Helen Lung 借助一些圖則，提出下列要點：

- (a) 她關注到規劃署在對某些用地施加建築物高度限制時採取雙重標準。該署對大部分「政府、機構或社區」用地施加十分嚴格的建築物高度限制，把這些用地限制在現有建築物高度，但卻容許為政府指定作出售及重新發展的灣仔已婚警察宿舍用地訂定十分寬鬆的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)；

- (b) 參照城規會文件圖 H-2，灣仔已婚警察宿舍用地及另外三塊介乎菲林明道與史釗域道之間的政府用地構成重要的南北向通風廊，為附近地區提供一些歇息空間。就此，現有的灣仔已婚警察宿舍用地的低層性質應予以保留；
- (c) 規劃署未有擬備視覺影響評估或電腦合成照片，以證明擬把灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「商業(4)」地帶，並訂定主水平基準上 80 米的建築物高度限制所帶來的視覺影響可以接受；以及
- (d) 由於灣仔的人口不斷上升，因此須在區內提供更多「政府、機構或社區」設施。灣仔已婚警察宿舍用地應保留作「政府、機構或社區」用途，以滿足居民的需求，其用途地帶不應予以改劃。

申述編號 R90

109. 盧龍光牧師借助投影片，提出下列要點：

- (a) 雖然他支持在灣仔區施加建築物高度限制，但擬為「政府、機構或社區」用地訂定的建築物高度限制，實際上凍結了所有「政府、機構或社區」用地擁有人而非私人土地擁有人及發展商的發展權。此舉既不公平，也不合理，因為城規會是要求教會及非政府機構提供歇息空間及視覺調劑，以切合私人土地擁有人及發展商的利益。這好比「劫貧(即服務窮人及弱勢社羣的教會及非政府機構)濟富」；
- (b) 城規會未有考慮所有相關因素，其處理方法亦不符合社會利益。把所有「政府、機構或社區」用地視為性質相似實屬錯誤。「政府、機構或社區」地帶涵蓋不同類型的用地，提供各種用途並涉及不同機構。有別於其他資助機構，循道衛理聯合教會是在公開市場購入循道衛理大廈的土地，並就契約修訂繳付十足補地價，以容納一些商用樓層。循道衛理聯合教會並非只是一間教會，它亦是一個非政府機構，在沒有任何政府資助或撥款的情況下，為市民提供各式各樣的服務。政府對待教會及非政府機構

的方法沒有理由較對待私人土地擁有人和發展商更差。倘若循道衛理聯合教會的重建建議受阻，現時為市民提供的服務將會受到影響，因為教會需要更多地方改善服務；

- (c) 以「定點形式」加入建築物高度限制的建議違反《基本法》第一百四十一條的規定，該條文訂明：「財產方面的原有權利仍予保持和保護」；
- (d) 循道衛理聯合教會在灣仔擁有的三塊用地(包括循道衛理會國際禮拜堂、循道衛理大廈及衛蘭軒)均受到分區計劃大綱草圖所訂的建築物高度限制影響；
- (e) 循道衛理會國際禮拜堂用地的首間教堂在超過 100 年前興建，教會五年前已計劃重新發展該用地以配合其需要。該用地的契約為期 999 年，並沒有訂明地積比率或建築物高度的限制。建築事務監督於二零零九年八月批准一套最高建築物高度為主水平基準上 122 米的建築圖則，以發展一座教堂，並設有供教會管理人員使用的辦公地方，以及用以支援禮拜堂所提供的各項社會服務的設施。不過，在施加建築物高度限制後，禮拜堂有關改善擬議建築物設計的建議將會受阻，因為建築事務監督會否決對核准建築圖則作出的任何重大修訂。關於建議禮拜堂提交改劃用途地帶申請或略為放寬建築物高度限制的申請，此項建議涉及很多時間及資源，禮拜堂將無法負擔。建築物高度限制成為禮拜堂進行重建計劃及改善為市民提供的服務的另一重障礙。為讓禮拜堂落實其重建計劃，禮拜堂用地的建築物高度限制應由五層放寬至主水平基準上 130 米。須注意的是，距離禮拜堂用地不遠處的胡忠大廈及合和中心商業發展項目的建築物高度限制分別為主水平基準上 140 米和主水平基準上 220 米；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (f) 教會於一九三四年從公開市場購入循道衛理大廈用地。教會向城規會取得規劃許可後，就契約修訂繳

付十足補地價，並於一九九四年把該用地重新發展為一幢綜合用途建築物，當中包括供教會使用的新辦事處及商用辦公室地方。現有的循道衛理大廈包括教堂部分(總樓面面積為 3 500 平方米)及辦公室部分(總樓面面積為 3 790 平方米)。循道衛理大廈地下開放予公眾使用，而該大廈經常在公眾集會期間用作紀律部隊的支援中心。循道衛理大廈的社會服務中心亦為長者及青少年提供各項服務。為供日後進行重建及配合現代辦公室樓層高度的現行標準 4.5 米，循道衛理大廈的建築物高度限制應放寬至其他鄰近建築物所准許的高度主水平基準上 130 米；

- (g) 衛蘭軒是一間設有 251 個房間的旅舍及社會服務機構。該處提供的服務包括幼兒及家庭支援服務、課餘託管服務、持續進修服務、輔導服務、僱員再培訓服務、青年職前綜合培訓及家居護理和社區護理長者服務。由於該用地須在重新發展時沿晏頓街後移一米，因此用地的建築物高度限制應放寬至主水平基準上 110 米，以確保總樓面面積不會減少及設有標準樓層高度 4.5 米。主水平基準上 110 米的建築物高度限制是其他鄰近建築物所准許的高度；
- (h) 規劃署副署長／地區及港島規劃專員在較早前的會議上向他表示，他宜就教會的重建建議尋求政策上的支持，而規劃署將樂意協助處理有關建議／申請。不過，由於主水平基準上 122 米的建築圖則已獲建築事務監督批准，他不明白為何需要政策上的支持而非在分區計劃大綱圖上反映核准建築圖則的建築物高度；
- (i) 根據循道衛理聯合教會在北角的經驗，分區計劃大綱圖一經施加建築物高度限制，便不能保證略為放寬建築物高度限制或改劃用地所屬地帶的申請將會獲得批准。此外，教會須花時間和資源提交有關申請，而這些時間和資源本可用於為市民提供所需的教育及社會服務。因此，當局對教會及其他非政府機構施加嚴格的建築物高度限制，而私人土地擁有

人和發展商則有當然權利以更寬鬆的建築物高度限制進行發展，實屬既不公平，也不合理。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

110. Mr. John Illsley 借助投影片，提出下列要點：

- (a) 循道衛理會國際禮拜堂用地現有的五層建築物建於一九六七年，座位可容納 175 人。自此以後，禮拜堂已發展成本港最具多元文化特色的教會，服務 25 種國籍的人士，每次主日崇拜可容納約 300 人。禮拜堂內長期缺乏用地以配合教會的需要。
- (b) 除教會服務外，循道衛理會國際禮拜堂亦提供其他社區服務，包括供失去工作的菲律賓家庭傭工入住的收容所、難民與尋求庇護者服務、露宿者服務及其他服務，例如兒童遊戲小組、母親小組和探訪監獄服務等；
- (c) 有關用地於一八九三年購入，根據契約規定，該用地只限作教會及社區工作之用。該處原先的地盤面積為 12 520 平方呎。原先地盤面積約 32% (即 3 975 平方呎) 的地方過去已交還政府作擴闊堅尼地道之用；
- (d) 教會已計劃重新發展循道衛理會國際禮拜堂用地，以提供更多地方用作崇拜、教會管理、職員宿舍、會議室及資源中心。重建項目不包括任何商用樓面空間，成本約為三億元。禮拜堂會自行籌募經費，無須動用公帑；
- (e) 建築物高度限制已對循道衛理會國際禮拜堂構成新障礙。雖然核准建築圖則不會受建築物高度限制影響，但建造工程須在給予批准後兩年內動工。此外，禮拜堂擬修訂核准建築圖則，例如更改地下的設計，以提供公共空間並改善空氣流通；

- (f) 「政府、機構或社區」用地作為歇息空間的概念應只適用於新市鎮而非市區。政府應遵守這原則，即規劃管制不應剝奪個別土地擁有人的發展權；
- (g) 雖然規劃署表示如取得政策上的支持，可通過規劃申請制度修訂建築物高度限制，但提出有關申請會耗費大量時間及金錢。由於循道衛理會國際禮拜堂已為香港人提供服務超過 100 年，又沒有向政府申請撥款，他不明白為何須就重建項目尋求政策上的支持；以及
- (h) 循道衛理會國際禮拜堂用地的建築物高度限制應改為主水平基準上 122 米。

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

111. 胡澤洪先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 把循道衛理會國際禮拜堂建築物的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，仍較市區重建局在附近進行的兩個重建項目(即尚翹峰及 the Cube) 的高度低很多。由於擬議的禮拜堂建築物所在地三邊均無遮擋，因此將不會阻擋附近地區任何建築物，亦不會造成任何通風問題；以及
- (b) 擬議建築物的外形設計狹長，覆蓋範圍細小。該建築物擬憑藉優質設計及對社區作出貢獻而成為地標式建築物。

112. 袁天佑牧師借助投影片，提出下列要點：

- (a) 循道衛理大廈建於一九三六年，並於一九九四年重建。在重建樓宇中保留了具備獨特天台設計的鐘樓，以作為地區的焦點。儘管有一九九七年帶來的政治不明朗因素，教會亦於一九九四年決定重建循道衛理大廈，以繼續服務社會；

- (b) 重建計劃在新世界發展有限公司(下稱「新世界發展」)擔任合資夥伴的情況下進行。在發展項目落成後，有關建築物九層預留作教會用途，而其餘 12 層則由新世界發展保留作商用辦公室用途。新世界發展擁有該 12 層，為期 30 年，至二零二八年為止；
- (c) 隨着教會擴展所提供的服務，循道衛理大廈內作教會服務的地方不足，教會須向新世界發展租用額外樓面空間。有關建築物地下開放予提供公共服務，包括午間研討會及合唱團、跳舞班、長者服務、青年服務及青少年與兒童服務；
- (d) 幾年前附近一間酒店爆發 H1N1 甲型流感時，該教堂用作警察及醫療人員的支援站。簡而言之，循道衛理大廈不只是一間教堂或普通的「政府、機構或社區」用地；以及
- (e) 循道衛理大廈重建時，教會已取得規劃許可，並就契約修訂繳付十足補地價。現有樓層高度 3.45 米未能達到今日的標準。有關用地的建築物高度限制應容許重建後的平均樓層高度達到 4.5 米。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

113. 盧錦華先生重申一點，政府不應通過在分區計劃大綱圖就「政府、機構或社區」用地施加嚴格的建築物高度限制，從而局限非政府機構的發展，但卻不對私人發展商作出同樣限制，這個處理方法有欠公允。

114. 歐訓權先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 他關注到城規會委員是否已細閱城規會文件，特別是循道衛理聯合教會提交的申述書；
- (b) 鑑於規劃署聲稱建築物高度限制不會影響私人土地擁有人的物業權利，他不明白為何同一原則不適用於非政府機構及慈善機構。他亦不同意「政府、機

構或社區」用地應在已建設地區內用作歇息空間及視覺調劑，而私人土地擁有人的物業則無須如此。他認為此項原則只應適用於處於規劃階段的新市鎮，而不應適用於現有的已建設地區，因為「政府、機構或社區」地帶主要用以反映有關用地現有的「政府、機構或社區」用途。為此，上述原則不應適用於灣仔區；

- (c) 雖然部分「政府、機構或社區」設施(例如政府辦事處、運動場館及學校)往往劃為「政府、機構或社區」地帶，但部分「政府、機構或社區」設施(例如社會服務中心、教堂及宿舍)卻不一定劃為「政府、機構或社區」地帶。此外，並非所有「政府、機構或社區」用地均由政府擁有。部分「政府、機構或社區」用地是由非政府機構／慈善機構擁有，而部分則是多年前向政府購入；
- (d) 他詢問容許私人土地擁有人及發展商的建築物達到較高的建築物高度，而「政府、機構或社區」用地則為了提供歇息空間及視覺調劑而維持現有的建築物高度，這是否合理的做法。施加嚴格的建築物高度限制等於懲罰服務窮人及弱勢社羣的非政府機構／慈善機構；

[盧偉國博士此時離席。]

- (e) 規劃署聲稱若非政府機構／慈善機構提交具體重建計劃，而計劃又獲得政府政策局／部門的支持，則建築物高度限制可予放寬。即使如此，要非政府機構／慈善機構進行各項技術評估，成本仍是十分昂貴，而且從循道衛理聯合教會在北角的經驗可見，申請亦不能保證會獲得批准。此外，所提交的規劃申請可能引致很多區內人士提出反對，以致城規會不批准申請。取得規劃許可的整個程序或會十分漫長；
- (f) 建築物高度限制已成為偏袒富者、欺壓窮人的措施。當局並非為了通風目的而決定對「政府、機構

或社區」用地施加建築物高度限制，因為涉及的「政府、機構或社區」用地並非位於空氣流通評估報告所顯示的通風廊內。此外，對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制的既定做法不宜套用於三個並非屬於標準「政府、機構或社區」用地的申述地點。循道衛理大廈屬於已取得規劃許可的教會及商用辦公室發展項目。衛蘭軒是旅舍及社會服務中心，無需劃為「政府、機構或社區」地帶。循道衛理會國際禮拜堂的重建建議應視為已知或既定的發展項目，原因是建築物高度為主水平基準上122米的建築圖則已獲批准，當局應採用如摩理臣山的擬議香港童軍地域總部大樓般的同類處理方法；

[鄭心怡女士及劉志宏博士此時返回會議席上。]

- (g) 他關注到條例並不容許在分區計劃大綱圖上以定點形式劃分地帶。他不同意事先進行公眾諮詢會導致過早發放敏感資料，因為所有發展商均已充分知悉在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的工作。當局應於早前諮詢非政府機構／慈善機構，以省卻處理申述的時間和工作。此外，建築物高度限制未能保護宗教團體的權利，實有違《基本法》第一百四十一條的規定；以及
- (h) 當局的做法非常不合理，原因是城規會並無任何依據可要求「政府、機構或社區」用地作為已建設舊區(如灣仔)的歇息空間及視覺調劑。城規會亦未有顧及相關的考慮因素，因循道衛理大廈的現有發展項目已取得規劃許可；衛蘭軒部分是旅舍，部分則是社會服務中心；以及循道衛理會國際禮拜堂應視為已知或既定的發展項目。

115. Mr. James Chen 表示，他是循道衛理聯合教會的基督徒，熱切期待循道衛理會國際禮拜堂進行重建，原因是禮拜堂為市民提供社會服務，讓人在教會裏找到安慰與平靜。城規會應考慮禮拜堂只想為市民提供更多服務。

116. 歐訓權先生補充，根據屋宇署於二零一零年十月向所有認可人士發出的新通函，當局就提交建築事務監督審批的新建築圖則，對所有根據《建築物條例》獲批的修訂／豁免施加兩年的期限。循道衛理會國際禮拜堂能否在兩年的期限內展開建造工程實成疑問。倘若禮拜堂提交改劃用途地帶申請，政府部門可能提出各項問題，例如內部運輸設施、闢設上落客貨車位及視覺影響。

117. 袁天佑牧師補充，城規會應對每塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作個別考慮，並顧及他們所提供的社區服務和保障公眾利益的需要。

[黃耀錦先生此時離席。]

申述編號 R89

118. 曾永強先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 浸會愛羣社會服務處(下稱「浸會愛羣」)的現有樓面面積不足以設立政府所資助的新計劃，例如再培訓服務、鄰里支援幼兒照顧計劃及兒童基金發展計劃。社會福利署亦難以在港島尋找地方提供老人院等社會服務；
- (b) 浸會愛羣的重建計劃會善用有關用地，以擴展現有服務並配合市民對新增社會服務的需求。為解決對灣仔長者服務需求殷切的問題，申述人會在重建樓宇推行一項綜合長者計劃，其中包括住宿照顧、社會及教育服務中心、長者醫療、健康與支援服務；以及
- (c) 擬議重建項目的高度與毗鄰香港童軍總會地域總部的重建項目的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)大致相若，不會對附近地區造成負面影響。

[陳漢雲教授此時離席。]

119. 黃志光先生提出下列要點：

- (a) 浸會愛羣大樓建於一九七六年。鑑於毗鄰香港童軍總會地域總部的建築物高度限制為主水平基準上 90 米，而在有關用地後面的酒店及住宅發展項目的高度甚至更高，因此把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，不會對周圍環境造成任何負面影響；
- (b) 若所限定的建築物高度較高，便可在重建建議中提供平台花園，以改善四周的通風。另一可行建議是開放大樓地下作公共空間之用。這些不同方案會在詳細設計階段加以研究，以及
- (c) 90% 使用浸會愛羣大樓所提供服務的人士均乘坐公共交通工具前往該中心。重建大樓不大可能對交通造成負面影響。重建地盤只會提供八個停車位。

申述編號 R88

120. 何小芳女士借助投影片，提出下列要點：

- (a) 中華基督教會灣仔堂(下稱「灣仔堂」)用地的現有建築物樓高五層，包括崇拜禮堂、多用途室、供教會管理人員使用的辦事處、幼稚園及幼兒園；以及
- (b) 除了非厭惡性行業條款外，有關用地的契約實際上沒有限制土地用途。該用地在 20 多年前劃為「住宅(甲類)」地帶，其後改劃為「政府、機構或社區」地帶，不設任何發展限制。該用地位於建築物高度限制由主水平基準上 120 米至主水平基準上 220 米不等的商住混合區內。

121. 麥漢勳牧師借助投影片，提出下列要點：

- (a) 灣仔堂於一八六三年由倫敦傳道會創立，在有關地區提供崇拜、教育及社區服務差不多 150 年。灣仔堂約於 60 年前在公開市場購入申述地點作教會發展之用，而現時用作教堂及幼稚園／幼兒園的處所是建於上世紀五十年代初期。教會聚會亦由上世紀五十年代約 100 人增至今日約 700 人；

- (b) 灣仔堂一直在灣仔為市民提供各式各樣的服務，並與其他機構合作及支援其他機構，以提供各類社區服務。不過，現有建築物已不足以應付目前的需要。灣仔堂已租用一幢商業大廈的單位超過 10 年，以便為區內約 400 名長者提供一所日間護理服務中心。隨着灣仔人口大幅增長，教會有需要提供更多教育及社區服務，因而令教會進行重建計劃的壓力增加；以及
- (c) 灣仔堂提供的社區服務並非由政府資助。相反，教會每年動用 600 至 700 萬元支援有關服務。當局對有關用地施加五層的建築物高度限制，會嚴重影響灣仔堂為市民提供服務的能力，灣仔堂對此感到不平。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

122. 鄧卓恩先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 灣仔堂用地是從公開市場購入，其契約實際上沒有限制土地用途。根據《建築物(規劃)規例》，該用地可作最高地積比率 15 倍的非住宅發展。就此，契約所規定的發展權必須獲得尊重和履行，情況就如城規會尊重私人土地擁有人根據契約擁有的發展權，把 QRE Plaza 用地由「休憩用地」地帶改劃為「商業」地帶一樣；
- (b) 發展權受《基本法》保障。《基本法》第六條訂明：「香港特別行政區依法保護私有財產權。」《基本法》第一百零五條訂明：「香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。」《基本法》第一百四十一條訂明：「宗教組織依法享有財產的取得、使用、處置、繼承以及接受資助的權利。財產方面的原有權益仍予保持和保護。」施加五層的建築物高度限制有違《基本法》的規定；

- (c) 非政府機構持有的用地未獲公平處理。當局對非政府機構持有的「政府、機構或社區」用地所施加的建築物高度限制，令其發展保持低矮，但卻不對其他用地(例如 QRE Plaza、灣仔已婚警察宿舍等政府持有的「政府、機構或社區」用地，以及堅彌地街 11 至 17 號原有的「政府、機構或社區」用地)施加同類限制。這是偏頗的做法，有違《香港人權法案條例》(第 383 章)；以及
- (d) 他同意申述編號 R90 所提出的一點，即城規會無權在分區計劃大綱圖上以「定點形式」劃分地帶。

[陳旭明先生此時離席。]

123. 何小芳女士及麥漢勳牧師借助投影片，作出以下補充：

- (a) 灣仔堂自上世紀九十年代中期開始計劃重新發展該用地，並曾諮詢相關政府部門。二零零九年四月，教會提交建築圖則，建議把該用地重新發展為一幢地積比率達 15 倍的 36 層建築物(主水平基準上 153.1 米)，以作教會、社會服務及培訓中心用途。因應規劃署的意見，教會提交經修訂的建築圖則，建築物高度為較低的主水平基準上 146.1 米，但該份建築圖則因潛在交通影響及擬議緊急車輛通道的通行權問題而未獲批准。灣仔堂花了一年時間與合和中心就有關的通行權達成協議。不過，教會於二零一零年九月重新提交建築圖則時，規劃署施加了新的建築物高度限制，建築圖則因而未獲批准；
- (b) 從景觀或通風的角度而言，在灣仔堂用地施加建築物高度限制缺乏理據支持。市民幾乎看不見該用地，因其只能通過合和中心與胡忠大廈之間的狹縫看得到。此外，灣仔堂的擬議重建項目與四周高得多的建築物的高度輪廓互相協調。灣仔堂的擬議重建項目不會對公眾從寶雲道望向海港的景觀造成任何視覺影響。再者，灣仔堂的擬議重建項目不會阻礙空氣流通評估報告所確定的春園街氣道；

- (c) 灣仔堂所建議的經修訂重建計劃的地積比率為 12 倍，建築物高度為主水平基準上 118 米(兩層地庫上加 26 層)，並採用集中式的建築物設計。經修訂重建計劃的建築物高度與毗鄰的商業樓宇合和中心(主水平基準上 221 米)、胡忠大廈(主水平基準上 144 米)及 the Mega Hotel(主水平基準上 210 米)和永威閣(主水平基準上 151 米)等住宅樓宇互相協調；
- (d) 灣仔堂的經修訂重建計劃包括教堂部分、幼稚園、長者中心和基督教文化及服務中心。基督教文化及服務中心擬提供一個平台供團體和非政府機構試驗服務，以應付社會不斷轉變的需要。據了解，社會福利署可能難以確定新服務是否與福利有關；
- (e) 勞工及福利局和民政事務總署已就提供長者服務及發展禮拜場所和附屬設施給予政策上的支持。教育局不反對擴建現有幼兒園及幼稚園的建議；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (f) 雖然勞工及福利局表示未能確定擬議的基督教文化及服務中心是否確實與福利有關，但這只因爲擬議服務屬於新服務，社會福利署未能把其分類；
- (g) 至於運輸署關注到重建計劃帶來的潛在交通影響，教會會按照《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的停車及上落客貨設施。由於有關設施主要是服務區內居民，而他們通常都是步行往灣仔堂或乘坐公共交通工具，因此重建項目不大可能對交通帶來任何負面影響；
- (h) 有關規劃署聲稱需要重建或擴建「政府、機構或社區」設施的非政府機構大可提交第 12A 條申請以修訂建築物高度限制，須注意的是，該項程序需時最少兩年方可進行重建。鑑於灣仔正快速重建，實有迫切需要擴展「政府、機構或社區」服務。灣仔堂

重建計劃已在政策上取得所需支持，可隨時落實。進一步延遲落實重建建議將會是社會的損失；以及

- (i) 她建議撤銷就該用地所訂定的建築物高度限制，或把建築物高度限制修訂為主水平基準上 118 米，讓教會擴展其社區服務。如城規會認為上述建議不可接受，則另一建議是把建築物高度限制放寬至主水平基準上 85 米，以便在重建建議內納入已取得政策上支持的所有設施。

[陸觀豪先生此時離席。]

申述編號 R91

124. 李頌熹先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 他同意申述編號 R88 及 R90 所提出的法律觀點；
- (b) 救世軍是一個為有需要國家提供即時救援的機構。救世軍亦是政府的合作夥伴，並獲很多名人支持；以及
- (c) 救世軍的工作需要大量資源。城規會不應剝奪救世軍的重要資源，即申述地點的相關發展權；

125. 傅三川上校借助投影片，提出下列要點：

- (a) 救世軍於一八六五年在倫敦成立，現時遍布全世界 124 個國家。香港救世軍最初於上世紀五十年代設於灣仔，為所有有需要人士提供服務；
- (b) 救世軍於過去三年在 10 個重大災難中提供即時救援，包括青海、智利、海地、新西蘭和日本的地震，以及巴基斯坦和華南的水災；
- (c) 待申述地點重新發展後，救世軍計劃提供老人院、更多作長者活動之用的樓面空間，以及義工訓練和教育中心。擬議重建項目讓救世軍更迅速有效地應對天災，並為有需要地區提供救援；以及

- (d) 擬議重建項目是全世界同類中心的第一間，所提供的設施不單服務區內居民及整個香港，亦在發生災難時配合全球的救援需要。

126. 楊詠珊女士借助投影片，提出下列要點：

- (a) 救世軍所建議的新大樓位於灣仔這交通方便的地點；
- (b) 現時救世軍在申述地點提供的服務包括為自閉症兒童的家庭提供支援服務、為有特殊教育需要的兒童而設的教育中心、提供領袖訓練計劃、提供就業再培訓計劃，以及設立舊貨家品店；
- (c) 重建後擬提供的設施包括社區中心、老人院、家庭健康促進中心、公共廚房、教育及發展中心、就業服務中心、旅舍及員工宿舍、回收分銷中心、救世軍區域總部、災難救援中心及教堂；
- (d) 擬建新大樓包括空中花園及平台花園，以改善有關用地的通風情況。救世軍亦擬交還部分用地，以供興建連接救世軍街與活道的直通道，此項建議可大大改善該處的交通流通情況。運輸署同意興建直通道會帶來好處。平台花園讓行人 24 小時進出，以提供便利的行人通道由救世軍街水平向上連接至皇后大道東的東華百週年紀念廣場花園水平；
- (e) 關於規劃署的回應，即倘若非政府機構提交具體計劃並輔以相關評估，地區規劃處會協助處理有關申請／建議，她表示救世軍在會前數天已向規劃署提交一個載有發展建議、空氣流通評估、視覺評估及交通影響評估的文件夾。同一文件夾亦已在會上提交委員參閱；
- (f) 雖然當局表示「政府、機構或社區」用地是作為緩衝空間及視覺調劑，但從小組委員會文件第 17/10 號圖 12 發現，救世軍用地並非位於建築物高度須為該等用途而降低的地區內。根據城規會文件圖 H-

10a 至 H-10d，救世軍用地不能從圖則所顯示的主要瞭望點看得見；

- (g) 救世軍用地並非位於城規會文件圖 H-2 所顯示的主要通風廊內，或空氣流通評估報告所顯示的易受影響地區內。此外，救世軍在重建建議中擬設的平台花園有助改善附近的通風情況；
- (h) 根據交通影響評估，重建建議在繁忙時間只會產生約 20 人車架次，這對附近主要路口的影響極微；
- (i) 救世軍的重建建議可帶來重大的社會利益，因為建議可為區內人士提供更多服務，改善為有需要地區提供的救援，為長者提供更多服務，改善該處的行人和交通流量及闢設可方便行人的平台花園；以及
- (j) 現建議把救世軍用地的建築物高度限制由五層放寬至主水平基準上 110 米。

127. 傅三川上校就簡介作出總結，表示救世軍只希望改善其回應社會訴求及照顧有需要人士的能力。救世軍現時每日為大約 30 000 人提供服務，重建建議可讓其擴展服務。

[陳家樂先生此時到達參加會議。]

申述編號 R92

128. 黃錦文先生提出下列各點：

- (a) 香港社會服務聯會為合共 380 個不同組織提供服務，而現有建築物，即溫莎公爵社會服務大廈，則為上述不同組織提供辦公室設施及培訓服務；
- (b) 根據溫莎公爵社會服務大廈用地的契約，承租人須至少以准許的最大地積比率的 90%發展有關用地。二零一零年，香港社會服務聯會向發展機遇辦事處提交重建方案，建議把溫莎公爵社會服務大廈重建至約為主水平基準上 100 米的高度，這個高度與附

近的建築物(最高約為主水平基準上 130 米)互相協調；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (c) 有意見指現有樓宇的樓面面積未盡其用，但事實恰好相反，該樓宇並沒有空置的樓面空間，所有空間均已盡用。實際上，輪候名單上有 15 個組織要求香港社會服務聯會提供辦公室空間。香港社會服務聯會轄下有 29 個組織本身沒有辦公室空間，他們須把原本計劃用作提供服務的空間改作處理行政工作的辦公室。這個情況並不理想；以及
- (d) 由於大多數人會使用公共交通工具前往重建後的溫莎公爵社會服務大廈，因此，運輸署認為重建可能會對交通造成影響的說法並無理據支持。

申述編號 R93

129. 簡智雯女士借助投影片提出下列各點：

- (a) 位於申述地點(內設有一個分區電力支站)的電力支站建於一九七四年，於一九九九年局部重建。現有大樓樓高九層，機房的樓層高度為 3 至 4 米。機電工程署現接受的樓層標準高度至少為 4.5 米，以便放置新的儀器；
- (b) 主水平基準上 55 米的建築物高度限制會大大影響重建申述地點及作出其他改動的靈活性。建築物高度限制也會影響港燈採購及採用最新科技的靈活性，令電力支站的運作可靠性受影響；
- (c) 電力支站的位置必須靠近有供電需求的地點。鑑於灣仔的計劃人口增長約為 35%，加上沒有土地可供發展另一個電力支站，實有需要容許現有電力支站有足夠的發展潛力，以應付日後對電力的需求；
- (d) 由於申述地點的面積只有 774 平方米，遠少於《香港規劃準則與指引》指明的 1 600 平方米的標準規

定。因此，電力支站無可避免需建於高樓大廈內。然而，樓高九層的電力支站與毗連的 May Hing Building(建築物高度限制為主水平基準上 110 米)並非不相協調；

- (e) 由於毗連用地(愛羣清真寺暨林士德伊斯蘭中心)的建築物高度限制為九層，因此申述地點的建築物高度限制也應以樓層數目訂明，即九層而非主水平基準上 55 米；以及
- (f) 即使政府表示日後可為配合港燈的具體重建需求而放寬建築物高度限制，但改劃申述地點用途地帶的程序需時至少兩年才可完成。

提意見人編號 C65

130. 袁天佑牧師(申述編號 R90 的代表之一)補充說，由於中華基督教會灣仔堂及其他非政府機構為全港提供多項服務，城規會應從寬考慮非政府機構及教會提出的申述。

提意見人編號 C100

131. 鄭艷文女士提出下列各點：

- (a) 中華基督教會灣仔堂曾提供幼兒服務，令子女及父母受惠。教會成立的青少年小組為青少年提供很好的機會，讓他們可一起在正面的環境下結交朋友和成長。教會也為長者提供服務，讓他們可繼續為社會作出貢獻。她的家姑也受惠於教會的長者服務；以及
- (b) 為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制會限制教會的重建潛力，以致局限教會為社區提供的服務數量。

132. 由於申述人及提意見人已完成簡介，主席邀請委員提問。

133. 副主席備悉部分申述人表示當局沒有顧及「政府、機構或社區」用地的發展權，而且與非「政府、機構或社區」用地

相比，非政府機構也遭到不公平對待。他詢問申述編號 R88 至 R92 所持有的申述地點的買地背景，以及個別契約所准許的發展權。區潔英女士在回應時請委員參考城規會文件第 4.2 段，並解釋說根據地政總署提供的資料，該五份申述所涵蓋的七個申述地點的契約所指明的用途限制如下：

- (a) 中華基督教會灣仔堂用地：除了非厭惡性行業條款外，實際上並無限制；
- (b) 愛群道浸信會：只限用作非牟利青年中心、基督教教堂，以及供受僱於有關處所內的管理員及工人佔用的辦公室和宿舍。教堂部分的最大總樓面面積不得超過 3 904 平方呎(約 363 平方米)，以及地段須受設計、規劃及高度條款所規限；
- (c) 循道衛理會國際禮拜堂：只限用作衛斯理小教堂及神職人員居所，或監理會(Wesleyan Missionary Society)的其他宗教及慈善目的。有條款訂明除非得到同意，否則不得轉讓。契約並無訂明地積比率、上蓋面積及高度限制；
- (d) 循道衛理大廈：除了須受設計、規劃及高度條款和非厭惡性行業條款所限外，並無限制。當局於一九九四年四月十五日發出修訂書，訂明須提供不超過 3 837 平方米的辦公室用地、實用樓面空間不少於 200 平方米的地方，以闢設社會福利設施，以及與承租人的宗教工作有關的其他地方。另外又規定除辦公室用地外，其餘地方須受到轉讓限制，以及訂有保護樹木條款；
- (e) 衛蘭軒：限定興建不多於 400 個房間的非牟利旅舍，以及供受僱於旅舍的職員及工人入住的宿舍和附屬辦公室、一個兒童及青年中心、可容納 100 名兒童的幼兒園及附屬辦公室，而作非牟利旅舍、教堂、社會及福利用途的地方的整體總樓面面積不得少於 8 200 平方米；

- (f) 救世軍教育及發展中心和救世軍灣仔社會服務中心：限定用作一間非牟利學校及一個樓高四層的福利中心，以及供受僱於學校及福利中心的職員及工人入住的宿舍；以及
- (g) 溫莎公爵社會服務大廈：只限供承批人的成員及獲社會福利署署長核准的協會、機構及其他各方用作社會福利中心和附屬辦公室，以及供受僱於有關處所內的職員及工人入住的宿舍；又訂明最少 50% 的實用樓面空間須由承批人佔用，以及建築物的地積比率不得少於《1962 年建築物(規劃)規例》所界定的准許地積比率的 90%。

134. 副主席詢問這些申述地點是否已繳付十足補地價，區潔英女士回應說她手頭沒有有關資料。她表示契約限定須作非牟利用途的用地，通常是以優惠地價或象徵式地價批出，而屬無限制批約的土地則通常在公開市場以市價購買。譚贛蘭女士補充說，由於每宗個案的背景不盡相同，因此不宜這樣籠統地把契約歸類，對有關用地是否以優惠地價批出下結論之前，必需研究整套契約條件。地政總署在城規會文件第 4.2 段所提供的資料只包括個別申述地點的主要契約條件，以供委員參考。她補充說，土地價值會因應修改契約的申請而評估。話雖如此，須繳付的補地價屬於業主及承批人之間的私人協議，不屬於城規會的職權範圍。

135. 何小芳女士向委員解釋，就中華基督教會灣仔堂的個案而言，申述地點是教會於上世紀五十年代在公開市場購買，實際上以無限制批約持有，因此無需因重建而繳付補地價。

136. 副主席表示，多名申述人聲稱施加建築物高度限制會嚴重影響他們的發展權，他希望釐清這一點。

137. 吳希女士表示，有關循道衛理大廈的個案方面，申述地點的面積為 35 232 平方呎，而且已為申述地點繳付 52,320 元的補地價。契約於一九九二年修改以准許以總樓面面積 3 837 平方米作商業用途時，已繳付了 6,500 萬元的補地價。如以現時辦公室樓宇 4.5 米的標準樓層高度重建循道衛理大

廈，則把建築物高度限制訂為主水平基準上 95 米便須犧牲部分總樓面面積／地積比率。

138. 區潔英女士在回應一名委員的詢問時說，為「政府、機構或社區」用地施加特定建築物高度限制旨在反映現有發展和規劃中發展的建築物高度限制，從而為該區的高密度環境提供視覺調劑／緩衝空間。有關概念詳載於灣仔分區計劃大綱圖的《說明書》(城規會文件附件 IIe)。有關對發展權的影響方面，她請委員參閱都會規劃小組委員會文件第 17/10 號第 11.18 段，當中闡明「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度主要是反映多個政府、機構或社區發展的現有建築物高度，或收納已知或已承諾的發展建議。至於無限制批約的用地，未必能在擬議建築物高度限制下重建至《建築物(規劃)規例》准許的最大地積比率。然而，為配合不同政府、機構或社區用途的特定需要及規定，有關方面可透過規劃申請或改劃用途地帶程序提交重建方案供當局考慮，屆時，當局會按個別情況考慮放寬建築物高度限制。

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

139. 區潔英女士進一步解釋准許把愛群道擬議香港童軍總會地域總部的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米的背景。香港童軍總會原本建議把其用地重建至高度為主水平基準上 120 米及地積比率為 15 倍的樓宇，但這建議不可接受。有關各方經進一步討論後提出修訂方案，建議把建築物高度訂為主水平基準 90 米並減少總樓面面積，因為部分原本建議在愛群道用地提供的設施已遷往香港童軍總會位於模範里的另一發展項目。有關建議獲相關政府部門接受。由於經修訂的方案其後獲土地發展諮詢委員會批准，因此當局把經修訂方案的發展參數提交都會規劃小組委員會考慮和收納在分區計劃大綱草圖內。同一道理，如各申述人提出的具體重建方案獲相關政府部門接受，其後並取得政策支持，規劃署會根據條例第 5 或 7 條修訂分區計劃大綱圖上的特定建築物高度限制，以便重建方案可以落實。規劃署也會盡量在處理申請／建議時提供協助。

140. 區潔英女士在回應主席的詢問時解釋，申述人的部分重建方案只在會議上呈交，會剝奪公眾就這些新資料發表意見的

機會。考慮新提交的資料在程序上並不恰當，因為對希望就建議發表意見的公眾並不公平。

141. 一名委員詢問，鑑於一些樓宇的樓齡已超過 50 年，當局為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制時，是否已考慮其重建需要，以及方案如何才會分類為「已知／已承諾」發展。區潔英女士在回應時解釋，規劃署通常不會把已核准的建築圖則視為「已知／已承諾」發展，因為有關建築圖則未必會獲規劃署接受。「已知／已承諾」發展通常指獲相關政府部門接受的方案，包括得到相關政策局在政策上給予支持的方案。

142. 楊詠珊女士在回應有關逾期提交發展方案時解釋，救世軍只可在會議上呈交詳細的發展建議及交通影響評估，以及視覺影響評估和空氣流通評估，因為救世軍在接近為期兩個月的分區計劃大綱圖展示期屆滿時才知道分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制。因此，救世軍沒有充分時間提早提供詳細資料。她不同意以公眾會被剝奪就資料提供意見的機會為理由而指稱接受重建方案在程序上並不恰當的說法。事實上，如救世軍提交的發展方案獲接納，而規劃署根據條例第 5 或 7 條修訂分區計劃大綱圖，公眾便有機會就詳細的發展建議及有關的技術評估發表意見。救世軍應致力提供社區服務，而不是花時間和精神應要求處理提交規劃申請，或就不同規定與不同政府部門作進一步商討。楊詠珊女士要求城規會修訂申述地點的建築物高度限制，以便救世軍可落實重建方案。如城規會決定接納有關申述及修訂分區計劃大綱草圖，公眾仍有機會在進一步的申述階段就重建方案發表意見。

143. 李頌熹先生說，如非政府機構必須提交方案以修訂分區計劃大綱圖的建築物高度限制，則所有政府、機構或社區的重建計劃至少會延遲兩年落實，令為配合社區需求而提供新的政府、機構或社區設施或加強該等設施的工作受影響。他重申為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，實際上令所有「政府、機構或社區」用地均需經過改劃用途地帶的程序才可落實重建，此舉會令整過制度徹底改變。

144. 袁天佑牧師認為，規劃署主動與香港童軍總會討論其重建方案，並把他們的方案視作「已知／已承諾」發展，但其他

教會及非政府機構並不知情，也沒有獲通知他們的用地的建築物高度限制，這做法並不公平。有關循道衛理會國際禮拜堂的重建方面，儘管建築事務監督已核准建築圖則(訂明建築物高度為主水平基準上 122 米)，而政府肯定「已知」該重建方案，但規劃署沒有就有關重建方案與教會接觸。袁天佑牧師又指出，由於每塊「政府、機構或社區」用地的契約獨特，訂定建築物高度限制時理應考慮個別用地的發展權，而不是把所有「政府、機構或社區」用地的建築物高度限定為現有的建築物高度。政府、機構或社區用地的建築物高度限制應與區內所有其他用地的建築物高度限制一併釐定，而且不應使政府、機構或社區用途受到不公平對待，因為私人發展商無需通過這些繁瑣程序。規劃署建議的改劃用途地帶申請會耗盡教會及非政府機構的珍貴資源，這些資源原本可為有需要的人士提供服務。他提議當局應在與個別政府、機構或社區用地的使用者就其重建需要及方案進行深入討論後，重新考慮每塊政府、機構或社區用地的建築物高度限制。

145. 一名委員詢問循道衛理大廈及衛蘭軒的現有發展是否已採用核准的最大地積比率，以及循道衛理會國際禮拜堂用地的核准建築圖則的情況。袁天佑牧師回應說，雖然循道衛理大廈已採用准許的最大地積比率，但所訂的建築物高度限制會限制日後重建的潛力，令建築物不能達至現時辦公室的 4.5 米標準樓層高度。衛蘭軒也採用了准許的最大地積比率。然而，沿晏頓街後移一米的規定及所訂定的建築物高度限制會限制用地重建至現有地積比率的潛力。至於循道衛理會國際禮拜堂方面，建築圖則已獲核准，建築工程可進行。然而，禮拜堂希望改良建築物的設計，做法是在地面建設平台花園，以改善空氣流通及為公眾提供休憩地方。為循道衛理會國際禮拜堂用地訂定建築物高度限制表示除非向城規會提交改劃用途地帶申請，要求把建築物高度限制由五層放寬至主水平基準上 122 米，然後提交改良設計方案，否則教會只可根據核准建築圖則重建。袁天佑牧師在回應該名委員的進一步詢問時說，循道衛理會國際禮拜堂可落實經核准的建築圖則，無需修改契約。

146. 同一名委員詢問有關為中華基督教會灣仔堂用地提交的建築圖則，以及建築圖則為何不獲批准。該名委員又要求申述人編號 R92 澄清溫莎公爵社會服務大廈用地的契約限制。袁植錦先生在回應時解釋中華基督教會灣仔堂用地的建築圖則因尚

有一個問題未解決而遭拒絕，即需要與合和中心就約兩米的通行權達成協議。由於運輸署因有關建議可能對交通造成影響而對建議有所保留，因此，提交建築圖則仍需取得運輸署的批准。雖然與合和中心的通行權問題最終於數月前解決，但重新提交建築圖則一事因在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制而受影響。有關溫莎公爵社會服務大廈用地方面，黃錦明先生表示，根據契約規定，該地段只限供香港社會服務聯會成員作社會福利中心和附屬辦公室之用。契約也規定建築物的地積比率不得少於《1962年建築物(規劃)規例》所界定的准許地積比率的90%。由於當時的准許最大地積比率為11倍，溫莎公爵社會服務大廈採用了10.4倍的地積比率。根據現行的《建築物(規劃)規例》，核准最大地積比率為15倍。在這情況下，香港社會服務聯會應可在重建後增加整體總樓面面積及為其會員提供更多辦公室空間。

147. 區潔英女士在回應同一名委員詢問有關中華基督教會灣仔堂與規劃署就已提交的建築圖則進行的討論時說，在接獲重建中華基督教會灣仔堂方案的首份建築圖則後，規劃署關注到擬議發展的建築物高度的問題，而中華基督教會灣仔堂其後修訂建築圖則，把建築物高度降低。何小芳女士補充說，中華基督教會灣仔堂原本建議擬議發展的地積比率為15倍，而建築物高度為主水平基準上150米。儘管提交建築圖則時分區計劃大綱圖沒有訂明建築物高度限制，而且規劃署就擬議發展的建築物高度提出的負面意見只屬指引性質，但中華基督教會灣仔堂決定把有關發展的建築物高度減少10米。她補充說，中華基督教會灣仔堂已在申述中建議把有關發展的建築物高度進一步降低至約主水平基準上118米，而地積比率則減至12倍。

148. 一名委員留意到中華基督教會灣仔堂及循道衛理會國際禮拜堂已就重建提交建築圖則，並詢問為何不考慮把這兩個發展方案定為「已知／已承諾」發展。區潔英女士回應說，中華基督教會灣仔堂沒有提交發展方案供規劃署考慮，而所提交的建築圖則不獲相關政府部門，尤其是運輸署接受。規劃署通常不會把不獲政府部門接受的方案視為「已知／已承諾」發展。循道衛理會國際禮拜堂就重建提交了建築圖則，但規劃署對較高樓層的擬議用途是否真正屬於與教堂相關的用途表示關注。此外，規劃署就擬議的主水平基準上122米的建築物高度提出

負面意見，因為該高度遠高於附近地區現有住宅樓宇的高度（僅約主水平基準上 100 米）。

149. 一名委員詢問有關摩利臣山電力支站大樓的建築物高度，區潔英女士回應說，該大樓的現有高度為九層(主水平基準上 52.9 米)。由於申述地點位於由摩利臣山至杜老誌道的主要氣道的重要位置，因此以米為單位從主水平基準起計算而不是以樓層數目訂定建築物高度限制實屬恰當。該名委員對是否需要放寬建築物高度限制表示懷疑，並表示申述人沒有提供足夠資料說明為何需要放寬至主水平基準上 59 米。

150. 一名委員詢問是否有既定做法或程序使把一個方案成為規劃署的「已知／已承諾」發展，以及當局是否有清楚界定「已知／已承諾」發展的意思。區潔英女士回應說，如非政府機構的具體發展方案取得政策上的支持及獲相關政府部門接受，該方案通常會視為「已知／已承諾」發展。如非政府機構有具體發展方案，可隨時要求政府加以考慮。以香港童軍總會為例，他們提交的愛群道重建計劃可以接受，而該「已知／已承諾」發展方案的建築物高度已收納在分區計劃大綱圖內。香港童軍總會位於北角模範里的另一用地在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制原本限為一層，由於香港童軍總會提交的重建方案獲規劃署及相關政府部門接受，因此規劃署向都會規劃小組委員會建議修訂分區計劃大綱圖，以修訂建築物高度限制。在這方面，救世軍上星期向規劃署提交的重建方案可向相關政府部門傳閱，以徵詢他們的意見，而規劃署會盡量協助處理有關方案。袁天佑牧師認為就循道衛理會國際禮拜堂而言，「已知／已承諾」發展方案的定義有欠清晰。由於建築圖則已獲核准，因此應視為「已知」方案。

151. 同一名委員詢問取得城規會許可修訂分區計劃大綱圖以進行重建所需的程序及時間。區潔英女士回應說，如非政府機構提交的發展方案獲相關政府部門接受並取得政策上的支持，規劃署會考慮修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，以便非政府機構可進行發展而無需向城規會提交第 12A 條申請。至於所需時間方面，須視乎分區計劃大綱圖當時的情況而定。如分區計劃大綱圖屬草圖，當有關方案備妥時，規劃署可隨時建議對分區計劃大綱圖作出第 7 條修訂。如分區計劃大綱圖屬核准圖，則需更多時間，因為當局需提請行政長官會同行政會議

把有關的分區計劃大綱圖發還城規會後才可根據條例第 5 條作出修訂。

152. 主席強調，城規會認同非政府機構所作的貢獻，對他們並沒有偏見。然而，城規會有責任確保任何發展均須符合分區計劃大綱圖指明的規劃意向及法定規劃規定。城規會也需根據法律意見，研究應如何處理申述人在會議上呈交的新資料。

153. 楊詠珊女士表示，即使城規會同意放寬分區計劃大綱圖的建築物高度限制，政府仍可對日後發展進行監管，因為重建提交的建築圖則必定會徵詢相關政府部門的意見。她要求城規會藉此機會修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。

154. Ms. Mary Mulvihill 認為城規會應根據法定規劃程序行事，否則會立下不良先例，讓私人發展商繞過有關程序。

155. 何小芳女士表示中華基督教會灣仔堂的發展方案已取得政策上的支持，唯一尚未解決的問題與交通影響有關，城規會可考慮把中華基督教會灣仔堂的用地改劃為「政府、機構或社區(1)」用地，規定須提交交通影響評估。袁天佑牧師補充說，城規會應放寬循道衛理會國際禮拜堂用地的建築物高度限制，以便禮拜堂改良建築圖則，令社區人士受惠。

156. 區潔英女士澄清，晏頓街沿路兩邊都需後移一米，並非只沿衛蘭軒所在的一邊後移。這方面與其中一名申述人的說法相反。

157. 由於申述人和提意見人的代表已陳述完畢，委員亦再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在各代表離席後商議有關的申述，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們全部於此時離席。

商議部分

158. 副主席表示同情為社會作出很多貢獻的非政府機構。他備悉城規會在制定建築物高度限制方面所採用的其中一個基本

原則，是要盡量保障私人土地擁有人的發展權，除非有充分的理據支持不採用此原則，則另作別論。鑑於很多申述人均為非政府機構，而他們聲稱其發展權受到影響，他關注到非政府機構是否獲得公平對待，而所有「政府、機構或社區」用地(部分由非政府機構擁有)是否應以同樣方式處理。關於各申述人在會上提交的發展建議，他認為城規會在處理所提交的進一步資料時應依循法定規劃程序。

159. 一名委員不同意保障發展權是制定建築物高度限制的基本原則。這名委員認為契約所訂明的發展權只是城規會在對分區計劃大綱圖作出用途地帶修訂建議時所顧及的其中一個考慮因素。

160. 一名委員認為把發展建議視為「已知／已承諾」發展項目的機制並不清晰。這名委員同意城規會不應考慮各申述人在會上提交的新資料。不過，考慮到各申述人所付出的努力，規劃署應設法在非政府機構提交重建建議時協助他們處理有關建議。

161. 另一名委員表示，位於已建設舊區的「政府、機構或社區」用地可能與新發展區的有所不同。在市區舊區，非政府機構從公開市場中買地興建其「政府、機構或社區」設施以服務社會，城規會通過施加嚴格的建築物高度限制來局限這些用地的重新發展，或會造成不公平的情況。這名委員詢問如何配合這些非政府機構為改善現有服務及應付社會不斷轉變的需要而提出的重建需求。

162. 秘書應主席的要求解釋，在根據法定規劃制度訂定規劃管制時，契約所訂明的發展權只是城規會顧及的其中一個考慮因素。她亦解釋，所有「政府、機構或社區」用地均具有雙重功能，即在有關用地提供「政府、機構或社區」設施，以及作為高密度的已建設地區的歇息空間和視覺調劑。此項雙重功能已在城規會規劃指引編號 16 及灣仔分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚載列。灣仔的空氣流通評估亦已特別強調灣仔的「政府、機構或社區」用地須為通風目的而盡量維持作低矮及低密度的發展。她進一步解釋現時有多種「政府、機構或社區」用途，而每種用途均具有不同的功能、位置、空間及高度要求和契約條款。當局只能在有關方面提交具體重建建議後方

可評估建築物高度限制，以配合「政府、機構或社區」用地的重新發展。每宗個案須按個別情況考慮。

163. 關於委員就「已知／已承諾」發展項目提出的詢問，秘書解釋「已知」計劃指非政府機構向政府提交的計劃，而有關計劃已獲相關政府部門接納，並已取得政策上的支持。這些發展項目會在相關的規劃小組委員會考慮建築物高度限制時在規劃小組委員會文件內扼要介紹。已提交或獲批建築圖則的用地不會視為「已知」發展項目，因為建築事務監督處理建築圖則的事宜不屬城規會的職權範圍。這些發展項目未必會為相關部門或城規會接納。灣仔分區計劃大綱草圖於二零一零年九月公布時，沒有任何申述人所提交的重建建議屬於「已知／已承諾」發展建議，因此有關建議並未反映在該區的建築物高度限制內。至於申述人在會上提交有關重建建議的新資料，根據律政司先前的意見，有關資料須視為不曾提出，原因是當局是在兩個月的法定期限過後接獲該等資料，而且公眾沒有機會就其提出意見。城規會須在不顧及新資料的情況下考慮申述。不過，申述人可在聆訊中就已提交的資料作出闡釋並提供支持理據。重建建議備妥後可提交規劃署，該署會與相關政府部門協助處理建議。若建議獲各相關部門接納並給予政策上的支持，規劃署會把建議提交城規會，並建議根據條例第 7 條改劃有關的「政府、機構或社區」用地所屬的地帶；或者，城規會可延遲就申述作出決定，並就所提交的資料可否視為申述聆訊程序一部分徵詢律政司的意見。第三個方案為城規會在決定是否接納申述時，把新資料視為有關申述的一部分。

164. 一名委員不同意其中一名申述人提出的論點，即聲稱「政府、機構或社區」用地作為視覺調劑及歇息空間的功能只適用於新市鎮。秘書表示，「政府、機構或社區」用地作為視覺調劑及緩衝空間的概念是整體規劃原則，適用於所有市區地區而非只適用於新市鎮。事實上，「政府、機構或社區」用地在樓宇密集的已建設舊區用作歇息空間尤其重要。她補充，城規會就「擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 16)已訂明「政府、機構或社區」用地作為視覺調劑及緩衝空間的功能。

165. 一名委員備悉教會及非政府機構已付出不少努力擬備重建建議及各項技術評估，並詢問可否省卻他們在提出第 12A 條申請方面的工作。秘書回應表示，從九龍城樂善堂教會發展項目可見，城規會同意若重建建議獲有關政府部門接納，則非政府機構或教會無需向城規會提交第 12A 條申請，因為規劃署會主動建議根據條例第 5 或第 7 條對分區計劃大綱圖作出修訂。

166. 部分委員同意基於向律政司取得的法律意見，城規會不宜接受申述人在聆訊中提交的新資料作為申述的一部分並加以考慮。

167. 考慮到相關的「政府、機構或社區」用途眾多、各有不同的背景及經營者，而且契約限制有別，一名委員對於以相同方式處理所有「政府、機構或社區」用地有所保留。譚贛蘭女士解釋，教會或非政府機構所持有的部分舊契約並無限制有關用地作「政府、機構或社區」用途，尤其是若這些用地是以十足市值購入。她認為每宗個案所涉及的契約權益均反映批出／購入土地時的情況，因此須按個別情況考慮。她表示委員應小心考慮是否須顧及契約訂明的發展權。秘書解釋就「政府、機構或社區」用地而言，小組委員會文件第 17/10 號已明確解釋，在建築物高度限制下，重建項目未必能達至《建築物(規劃)規例》所准許的水平，而當局會在有關方面提交具體重建建議後按每宗個案的情況考慮放寬個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。

168. 梁焯輝先生同意相關「政府、機構或社區」用地的發展權只是城規會其中一個考慮因素。有關申述人提交的各項重建建議，他認為城規會須從空氣流通評估的角度並按照其他考慮因素(如交通及視覺影響等)評估有關建議。不過，由於所提交的補充資料尚未送交有關部門傳閱，以便提供意見，因此城規會未必可就這些建議向有關政府部門取得專業意見。秘書補充，規劃署會在有關方面提交重建建議後徵詢有關政府部門的意見，以協助處理有關建議。與部分申述人的聲稱相反，她指出考慮建築圖則不屬城規會的職權範圍，因此不能以此作為管制發展的規劃工具。

169. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，除了學校(通常可設有八層的建築物高度限制)和具特殊歷史價值或功能要求及已承

諾發展項目的用地外，「政府、機構或社區」用地的發展高度上限通常為現有建築物高度，而當局會在有關方面提交具體重建建議後考慮放寬建築物高度限制。由於申述人似乎並不知道有此項安排，同一名委員建議及早向非政府機構及教會公布此項既定做法。

170. 鑑於灣仔堂在與規劃署商討後已修訂建築圖則，一名委員詢問有關灣仔堂重建建議的情況。秘書回應表示，由於重建建議未獲運輸署接納，因此不能視為「已知／已承諾」發展項目。同一名委員贊同城規會應依循律政司先前提出的意見，以及不考慮申述人所提交的新資料。

171. 一名委員表示在訂定個別「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制前，值得研究這些用地的契約及歷史。就灣仔堂用地而言，這名委員認為教會應該知道該用地不能重建至《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率，理由是該用地的發展潛力因缺乏適當的車輛通道而受到限制。

172. 一名委員認為倘若非政府機構的土地是自購的，其用地的建築物高度限制可以獲放寬，因為這些機構是服務社會的非牟利團體。儘管如此，這名委員支持相關建議，即要求規劃署在有關方面提交重建建議後主動統籌政府部門對建議的意見，以及按情況根據條例第 7 條對分區計劃大綱圖作出修訂。另一名委員表示，為「政府、機構或社區」用地制定建築物高度限制的方式，乃修訂分區計劃大綱圖上的建築物高度限制所採用的既定方法。該名委員認為無須就既定方法作出重大更改。副主席表示，要求規劃署在有關方面提交重建建議後統籌部門對建議的意見的決定，是對非政府機構及教會作出的正面回應。這項積極措施有助切合非政府機構及教會的重建需要。此項意見獲另一名委員支持。

173. 主席繼而向委員簡述申述人及提意見人所提出的各項問題。委員備悉申述人在兩個月的限期完結後所提交的各項重建建議未有徵詢政府部門及公眾的意見，因此城規會沒有理據可作出考慮。不過，規劃署須在申述人提交重建建議後傳閱建議，以便有關部門提供意見；若建議獲有關政府部門接納並給予政策上的支持，規劃署會主動根據條例第 7 條修訂分區計劃大綱圖，把該等方案的重建參數收納在分區計劃大綱圖內，以

便公眾提出意見。委員亦備悉條例第 3 及 4 條確賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展，包括在具有充分規劃理據的情況下，有權為個別地點施加建築物高度限制(以定點形式劃分地帶)。

174. 委員繼而審閱每名申述人所提交的申述書，並同意要求規劃署作出跟進，傳閱灣仔堂、浸會愛羣及救世軍所提交的發展建議，以供相關部門提供適當的意見；以及要求循道衛理會國際禮拜堂及社聯就同一目的向規劃署提交重建建議。若建議獲各相關政府部門接納並給予政策上的支持，規劃署會主動向城規會建議根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。

175. 委員備悉灣仔區已有足夠的「政府、機構或社區」設施，而改劃灣仔警署及灣仔已婚警察宿舍用地所屬地帶亦是恰當的做法。因應通風廊一帶樓宇的現有建築物高度，該兩塊用地的建築物高度限制亦屬可以接受。委員同時備悉當局已為該兩塊用地加入非建築用地，以改善有關用地較低位置的通風。

176. 委員亦備悉洪聖古廟的用途地帶及施加兩層的建築物高度限制實屬恰當。

177. 主席備悉委員普遍同意備悉表示支持的申述但不接納表示反對的申述。委員繼而審視詳載於文件第 7 段及附件 V 就不接納申述所建議的理由，認為有關理由恰當。

申述編號 R3 及 R5 (部分) 至 R26 (部分)

178. 經進一步商議後，城規會備悉上述申述對分區計劃大綱草圖修訂項目表示支持的意見。

申述編號 R1

179. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「其他指定用途」地帶及「商業(4)」地帶，旨在方便進行綜合發展計劃，原址保育及活化灣仔警署大樓，以及重新發展灣仔已婚警察宿舍用地作酒店、商業、社區及／或文化用途。當局已考慮所有相關的因素，包括該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、發展潛

力、空氣流通評估的建議，以及提供休憩用地和政府、機構或社區設施。由於該區大致上有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施應付計劃人口的需求，因此無需把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。

申述編號 R5（部分）至 R26（部分）

180. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「其他指定用途」地帶及「商業(4)」地帶，旨在方便進行綜合發展計劃，原址保育及活化灣仔警署大樓，以及重新發展灣仔已婚警察宿舍用地作酒店、商業、社區及／或文化用途。當局已考慮所有相關的因素，包括該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、發展潛力、空氣流通評估的建議，以及提供休憩用地和政府、機構或社區設施。由於該區大致上有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施應付計劃人口的需求，因此無需把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 把灣仔警署用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作社區及／或文化用途」地帶，或保留灣仔已婚警察宿舍用地作「政府、機構或社區」地帶的建議，會對再用灣仔警署大樓及活化灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地的靈活性構成限制；以及
- (c) 確定應否把洪聖古廟保存作歷史建築物不屬於城規會的職權範圍。

申述編號 R28 至 R30

181. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「其他指定用途」地帶及「商業(4)」地帶，旨在方便進行綜合發展計劃，原址保育及活化灣仔警署大樓，

以及重新發展灣仔已婚警察宿舍用地作酒店、商業、社區及／或文化用途。當局已考慮所有相關的因素，包括該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、發展潛力、空氣流通評估的建議，以及提供休憩用地和政府、機構或社區設施。由於該區大致上有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施應付計劃人口的需求，因此無需把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶；以及

- (b) 確定應否把洪聖古廟保存作歷史建築物不屬於城規會的職權範圍。

申述編號 R33 至 R35 及 R45

182. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「其他指定用途」地帶及「商業(4)」地帶，旨在方便進行綜合發展計劃，原址保育及活化灣仔警署大樓，以及重新發展灣仔已婚警察宿舍用地作酒店、商業、社區及／或文化用途。當局已考慮所有相關的因素，包括該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、發展潛力、空氣流通評估的建議，以及提供休憩用地和政府、機構或社區設施。由於該區大致上有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施應付計劃人口的需求，因此無需把灣仔警署和灣仔已婚警察宿舍用地改劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶。

申述編號 R36

183. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

確定應否把洪聖古廟保存作歷史建築物不屬於城規會的職權範圍。

申述編號 R88

184. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；

- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可爲稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至爲重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；

- (c) 當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；

- (d) 爲顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略爲放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》；以及

- (e) 現時並無有關「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別情況作出評估。條例已訂有相關條文，目前亦有既定渠道，讓城規會在有具體發展／重建建議的情況下，考慮對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂。

申述編號 R89

185. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可爲稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至爲重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；
- (c) 當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損

及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；以及

- (d) 現時並無有關「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別情況作出評估。條例已訂有相關條文，目前亦有既定渠道，讓城規會在有具體發展／重建建議的情況下，考慮對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂。

申述編號 R90

186. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可爲稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至爲重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；

- (c) 當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (d) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。根據條例第 3 及 4 條，城規會如具有必需且充分的規劃理據，有權為分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (e) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》；
- (f) 現時並無有關「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別情況作出評估。條例已訂有相關條文，目前亦有既定渠道，讓城規會在有具體發展／重建建議的情況下，考慮對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂；
- (g) 雖然在訂定建築物高度限制前已獲建築事務監督核准的建築圖則可繼續採用，但在分區計劃大綱圖上為個別地點收納建築圖則所載核准發展計劃的建築物高度，會損及整體梯級式建築物高度概念的完整性；
- (h) 撤銷衛蘭軒用地的建築物後移規定會影響其規劃意向的成效；以及
- (i) 為期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的安排，是公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早發放有關資料可能會加快提交建築圖則，以致失去訂定建築物高度限制的效

用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制和非建築用地、建築物間距及後移規定的所有資料，包括空氣流通評估報告和視覺分析，均可供公眾查閱。

申述編號 R91

187. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／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，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可爲稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至爲重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；
- (c) 當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；

- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》；以及
- (e) 現時並無有關「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別情況作出評估。條例已訂有相關條文，目前亦有既定渠道，讓城規會在有具體發展／重建建議的情況下，考慮對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂。

申述編號 R92

188. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是為對發展／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，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬地帶指定的用途、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可為稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至為重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林

明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；

- (c) 當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因為這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷或零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，可導致高廈林立，有違擬議規劃管制的目的；
- (d) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條款。城規會會按個別情況考慮每宗申請，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》；以及
- (e) 現時並無有關「政府、機構或社區」用地的具體建議。如有具體建議，當局會按個別情況作出評估。條例已訂有相關條文，目前亦有既定渠道，讓城規會在有具體發展／重建建議的情況下，考慮對「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制作出修訂。

申述編號 R93

189. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。除了提供政府、機構或社區設施外，「政府、機構或社區」用地亦可為稠密的環境提供歇息空間及視覺調劑。根據空氣流通評估，保留作低層發展的政府、機構或社區用地之上的現有氣道至為重要，特別是位於摩理臣山的低矮政府、機構或社區建築羣，以及位於菲林明道以東一排共四塊的南北向「政府、機構或社區」用地之上的氣道；以及
- (b) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建

築物高度限制的兩份申述(R1 及 R9)及 625 份相關意見 (C1、C78 至 C161、C163 至 C177、C179 至 C361，以及 C363 至 C704) 合併為一組，進行聆訊；以及

- (b) 第二組：把主要有關多個發展地帶的建築物高度限制、建築物後移規定、非建築用地及建築物間距的七份申述(R2 至 R8)及 79 份相關意見 (C1、C2 至 C77、C420 及 C705) 合併為一組，進行聆訊。

194. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 4

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

195. 餘無別事，會議於晚上十時二十五分結束。