

機密文件

(於二零一二年一月二十日解密)

二零一二年一月六日舉行的都會規劃小組委員會  
第 458 次會議記錄

---

港島區

[港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島林樹竹女士、高級城市規劃師／跨界基建發展林超宇先生及空氣流通評估顧問何正軍博士此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

[閉門會議]

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》的建議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 1/12 號)

---

1. 秘書表示，由於《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》的建議修訂涉及多個由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的租住公屋及居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)屋邨，因此下列委員已就此議項申報利益：

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 梁焯輝先生<br>以規劃署署長身分          | - 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員                |
| 林惠霞女士<br>以地政總署助理署長身分       | - 地政總署署長(房委會委員)的助理                      |
| 許國新先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分 | - 民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的助理 |
| 劉文君女士                      | - 房委會委員                                 |

陳旭明先生

- 與房委會有業務往來

2. 已申報的利益與多項已落成的房委會項目有關，當中並無涉及土地權益。由於此議項與製圖程序有關，秘書表示這些委員可留在會議席上。小組委員會亦備悉，劉文君女士已就未能出席會議致歉。

3. 高級城市規劃師／港島林樹竹女士表示，文件第 4、6、18 及 19 頁的四張替代頁已在會上提交，以供委員參考。林女士借助投影片及模擬飛行鳥瞰圖動畫，按文件詳載的內容簡介《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》的建議修訂，並提出以下要點：

#### 背景

(a) 除了位於柴灣道的「綜合發展區(1)」用地的最大總樓面面積限為 86 268 平方米外，當局並沒有在現時的柴灣分區計劃大綱圖上施加建築物高度及地積比率／總樓面面積限制。為了對建築物高度作出更妥善的規劃管制及符合市民對改善居住環境的期望，規劃署已檢討柴灣分區計劃大綱圖，藉以為各發展地帶加入適當的建築物高度限制。檢討亦涵蓋為「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「香港鐵路綜合發展區」地帶訂定適當的地積比率／總樓面面積限制的建議。有關工作亦包括檢討「商業／住宅」用地及「休憩用地」。

#### 該區現有的輪廓

(b) 大體上，柴灣區(下稱「該區」)可按其地理環境及土地用途模式分為八個支區。

(c) 位於該區北部的杏花邨已發展為中層的商業／住宅區。基於先前的機場障礙物高度限制，杏花邨的住宅大廈高約主水平基準上 57 米至主水平基準上 65 米，樓底高度較低，約為 2.67 米。

(d) 位於海旁的灣區主要涉及工業和政府、機構或社區用途。政府物料營運中心、一個貯油庫、兩個巴士

廠及一些低矮發展設於灣區北面及西面的海旁。這個地區東部主要為三個貨倉／倉庫建築物，南部現為劃作「工業」或「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業及辦公室樓宇。這個地區西南部為劃作「綜合發展區(1)」地帶的中華巴士(下稱「中巴」)車廠舊址，用作綜合住宅發展。

- (e) 小西灣填海區主要作住宅及政府、機構或社區用途。這個區內的住宅發展項目包括海旁的藍灣半島(約主水平基準上 193 米)及私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)發展項目。這個區內的政府、機構或社區設施包括學校、小西灣市政大廈及小西灣運動場。沿海旁設有連綿不斷的長廊及休憩用地。
- (f) 南部山麓區主要屬住宅區，建有租住公屋發展項目(即小西灣邨、柴灣邨及環翠邨)，以及私人參建計劃／居屋計劃發展項目(例如樂軒臺和茵翠苑)。
- (g) 中央核心區主要屬住宅區，其北部、東部及南部為租住公屋發展項目(包括翠灣邨、漁灣邨和翠樂邨)、居屋計劃發展項目、私人參建計劃發展項目及兩個私人商業／住宅發展項目。柴灣公園是主要的觀景廊及通風廊。
- (h) 西面核心區是商業／工業／住宅混合區，於港鐵柴灣站以西有劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的舊工業發展羣。北部及南部主要屬住宅區。
- (i) 北面山坡區主要為政府、機構或社區發展項目，包括東區醫院及香港專業教育學院。
- (j) 西面山坡區主要為租住公屋發展項目(如興民邨、興華(2)邨及峰華邨)和一些居屋計劃發展項目。

#### 現有建築物高度輪廓

- (k) 大體上，柴灣現有發展的建築物高度由海旁及中部向北面、西面和南面的山邊遞增。除了藍灣半島

外，海旁附近多為低至中層發展項目，例如主水平基準上 60 米的杏花邨，以及灣區南面高度最高為主水平基準上 94 米的工業發展項目。藍灣半島位於海旁，由八幢超高的住宅大廈(高達主水平基準上 193 米)組成。在內陸較遠處，沿安業街／柴灣道的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有多幢高度為主水平基準上 104 米至 135 米的較新工業和工業及辦公室兩用樓宇。

#### 現有建築物的樓齡概況

- (1) 該區大部分(約 70%)建築物的樓齡少於 30 年。較新的發展項目(20 年或以下)主要集中於小西灣區。港鐵柴灣站西面及坐落於豐業街四周的工業樓宇較舊(超過 30 年)。

#### 歷史建築及法定古蹟

- (m) 該區有一座法定古蹟(即羅屋)及兩座三級建築(即回教墳場及歌連臣角燈塔)。

#### 空氣流通評估

- (n) 大致來說，該區全年的盛行風是東北風及東風，而夏季的盛行風則主要由西南面、南面、東南面至東面吹來。南面的谷風穿過歌連臣山及砵甸乍山的山路，再經山谷滲進該區。空氣流通評估已確認三條風道。主要的風道藉連接道路及柴灣公園穿過該區中部；另外兩條風道分別為沿康民街伸延至康翠臺南面、永泰道花園、盛泰道及杏花邨遊樂場的西南至北向通風廊，以及沿翡翠道、環翠道、柴灣道、常安街遊樂場及豐業街伸延的西南至東向通風廊。

#### 改善通風的建議及措施

- (o) 分區計劃大綱圖的擬議修訂已採納空氣流通評估的建議，當中包括在興民邨南面劃設闊 30 米的非建築用地；把康民街擴闊至 20 米，藉以沿該街道劃設非建築用地；在翠灣邨劃設闊 20 米的非建築用地；在柴灣工業中心與美利倉大廈之間的平台劃設闊 15 米的間距；以及把柴灣分層工廠大廈用地

一帶的建築物後移五米，藉以沿翠杏街劃設闊 20 米的建築物間距。

#### 城市設計原則

- (p) 在制定該區的建築物高度限制時，當局考慮並採用的城市設計原則包括梯級式高度概念(海旁一帶的發展項目較為低矮)；現有建築物高度輪廓和發展特色；低矮的政府、機構或社區建築羣；與四周發展項目的規模是否協調；保存現有的綠化／觀景廊；以及保留低矮的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地作為視覺調劑和緩衝空間。

#### 擬議的建築物高度限制

- (q) 當局建議為該區的「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」、「工業」及「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制。
- (r) 就杏花邨區而言，當局的意向是採用可大致保留現有的中層特色的建築物高度限制。為這個地區東部海旁附近地方及位於西部的港鐵車廠和杏花邨站上蓋地方，分別訂定主水平基準上 70 米及主水平基準上 90 米的建築物高度限制，實屬恰當。
- (s) 就灣區而言，貯油庫用地的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 35 米，而灣區北面／西面的「政府、機構或社區」用地的高度級別則擬訂為主水平基準上 70 米。為大致反映現時由海旁向內陸較遠處提升的梯級式高度輪廓，當局建議就灣區東面／南面的「工業」地帶及這區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶分別採用主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米的兩個高度級別。位於中巴車廠舊址的「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 140 米。
- (t) 就小西灣及南部山麓區而言，這個地區的住宅發展項目整體上應具有梯級式高度輪廓，小西灣道北面的發展項目較為低矮，建築物高度向小西灣邨的上層平台遞增。採用主水平基準上 100 米、主水平基

準上 120 米及主水平基準上 140 米的建築物高度級別實屬恰當，藉以反映梯級式高度輪廓。與毗鄰的海旁發展項目比較，現時位於海旁且高度達主水平基準上 193 米的藍灣半島屬於過高。因此，當局建議把此用地日後的重建項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，而且不可重建至現時的建築物高度。

- (u) 就中央核心區而言，當局建議就這區的北部及南部採用主水平基準上 100 米和主水平基準上 110 米的建築物高度限制。南部採用主水平基準上 110 米的建築物高度限制，可讓建築物高度有些變化，以便與北面及南面的「住宅(甲類)」地帶內的發展項目構成梯級式建築物高度輪廓。
- (v) 就西面核心區而言，「住宅(甲類)」用地因應斜坡地形而採用主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米的建築物高度限制，實屬恰當。「其他指定用途」註明「商貿」及「綜合發展區」用地的建築物高度限制擬訂為主水平基準上 120 米。
- (w) 就位於較高地面水平(約主水平基準上 80 米)的西面及北面山坡區而言，鑑於整體意向是維持現有的建築物高度輪廓，加上這些山坡區的發展項目建於不同的地面水平，因此採用主水平基準上 160 米至主水平基準上 210 米的梯級式建築物高度限制，實屬恰當。
- (x) 「政府、機構或社區」用地的擬議建築物高度旨在反映現有建築物高度，但有 11 塊用地的情況則除外，該等用地因位於東區醫院的直升機航道範圍內，故此最高建築物高度限為主水平基準上 70 米(包括天台構築物)。其他例外情況包括五塊未開發的「政府、機構或社區」用地，該等用地擬因應其指定用途的要求而設有特定的建築物高度限制；以及八塊按照毗鄰發展項目的概括建築物高度而擬訂建築物高度限制的用地。

### 視覺影響評估

- (y) 為評估重建項目及擬議建築物高度限制對該區整體市景產生的視覺影響，當局挑選了四個地區瞭望點。兩個瞭望點位於柴灣坳高地，可從高地範圍俯瞰該區北部主要發展項目的全景。另一瞭望點位於受歡迎的旅遊景點九龍鯉魚門，在此可從北方正面向該區。最後一個瞭望點是從港島徑這條受歡迎的遠足徑俯瞰該區南部的全景。擬議建築物高度限制的視覺影響已在文件及投影片所載的電腦合成照片中顯示。就整區而言，當局認為發展／重建至擬限定的建築物高度不會造成重大的整體視覺影響。

### 發展地帶的擬議地積比率／總樓面面積限制

- (z) 當局認為有需要施加適當的地積比率／總樓面面積限制，以便在發展／重建時對該區的發展密度作出更妥善的規劃管制。現時的发展密度檢討主要集中於「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「香港鐵路綜合發展區」地帶。在評估所有「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展密度時，當局已詳細審視發展項目的性質、現有建築物概況(包括地積比率、樓齡及建築物高度)、契約權利及重建潛力。根據《香港規劃標準與準則》，當局建議都會區內現有的工業／商貿區的最高平均地積比率為 9.5 倍，而個別用地的地積比率則由 5 倍至 12 倍不等。《香港規劃標準與準則》所建議的 12 倍最高地積比率，仍會提供足夠的誘因以供在「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶進行重建。運輸署署長表示，港鐵柴灣站西面的「其他指定用途」註明「商貿」地區的道路網絡的容量十分有限。為確定在交通方面對「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶日後重建項目所構成的限制，規劃署已就此進行交通評估。評估的結論是即使在地積比率為 12 倍的情況下，亦可能需要實施道路改善計劃及交通管理措施，以配合這兩個地帶日後的重建項目。若這兩個地帶內的用地重建至非住宅用途所准許的 15 倍最高地積比率，所帶來的額外交通流量將會很

大，或會造成十分嚴重的交通擠塞。從交通的角度而言，當局建議把最高地積比率訂為 12 倍。

- (aa) 當局是在考慮《香港規劃標準與準則》所建議的最高地積比率、交通評估結果及各用地的契約限制後，就該區的「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶提出擬議的地積比率限制。就灣區南面及東面的「工業」地帶而言，建議採用 12 倍的最高地積比率及主水平基準上 100 米的擬議最高建築物高度，或現有發展項目的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。就港鐵柴灣站以西及安業街四周的「其他指定用途」註明「商貿」地帶而言，建議採用 12 倍的地積比率限制及主水平基準上 120 米的建築物高度限制，或現有發展項目的地積比率及建築物高度，兩者中以數目較大者為準。至於杏花邨所在的「其他指定用途」註明「香港鐵路綜合發展區」用地，按照契約條件分別把最大住用與非住用總樓面面積訂為 425 000 平方米及 26 750 平方米，屬於恰當的做法。

#### 檢討「商業／住宅」地帶

- (bb) 當局已藉此機會檢討分區計劃大綱圖上散布於中央及西面核心區的「商業／住宅」地帶。由於這些現有發展項目主要屬住宅性質，以及考慮到這些項目位於主要作住宅用途的區內，當局認為有關的「商業／住宅」用地適宜改劃作「住宅(甲類)」地帶。

#### 分區計劃大綱圖的建議修訂

- (cc) 會上具體闡明柴灣分區計劃大綱草圖的主要修訂建議，包括為「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制(A 項)；把位於柴灣道、環翠道、連城道及翡翠道的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶(B1 項)；把新翠花園由「商業／住宅」地帶及「道路」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映進行住宅發展的規劃意向(B2 項)；把藍灣半島用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便施加建築物高度



限制而不容許興建至現有建築物的高度(C1項)；把柴灣道一個遊樂場的所在地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映作休憩用地用途的規劃意向(C2項)；把興華(2)邨、環翠邨、翠灣邨及小西灣邨巴士總站四塊用地及興華社區會堂由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映其規劃意向(D項)；把柴灣東部的油庫用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「油庫」地帶，以反映規劃意向(E項)；把創富道一塊土地由「工業」及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映規劃意向及撥地界線(F項)；把寧富街與利眾街交界處現有露天巴士總站的所在地由「綜合發展區」地帶改劃為「道路」用地，以反映其用作巴士／小巴總站的規劃意向，並為擠迫的工業區提供視覺調劑和歇息空間(G項)；把興民邨南面劃設一塊闊30米的非建築用地(U1項)；在翠灣邨劃設一塊闊20米的非建築用地(U2項)；以及沿康民街及通往泰民街的行人樓梯兩旁劃設多塊非建築用地(U3項)。當局亦建議相應修改分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》。

#### 公眾諮詢

- (dd) 由於建議涉及建築物高度管制，當局認為不宜事先進行公眾諮詢。當局根據條例第7條展示《柴灣分區計劃大綱草圖編號S/H20/19A》(展示時將重新編號為S/H20/20)以供公眾查閱的期間，會就相關修訂諮詢東區區議會。

4. 林惠霞女士詢問擬議的建築物高度限制是否已顧及契約所准許的建築物高度。港島規劃專員區潔英女士在回應時解釋，一些就所涉契約並無限制的用地，在建築物高度方面的發展權難免會受到影響，而建築物高度限制若只依照契約權利而制定，則在很多情況下未必能實踐其規劃目標／意向。

5. 此外，林女士詢問把「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的建議是否已顧及一些用地根據契約賦予的權利，可在現有建築物的最低三層以上的樓層發展商業用途。區

女士解釋，由於柴灣主要屬住宅區，因此柴灣的「商業／住宅」地帶適宜改劃作「住宅(甲類)」地帶，而這些地帶內的建築物於最低三層以上的任何現有商業用途均可繼續存在。這些建築物重建時，業主可就最低三層以上的商業用途提交第 16 條申請。

6. 許國新先生詢問興華社區會堂的擬議建築物高度限制是否已顧及重建的需要。區潔英女士在回應時澄清，擬議的三層建築物高度限制已顧及一項已知的社區會堂重建計劃(顯示在文件的圖 C4 上)。

*[方和先生此時到達參加會議。]*

7. 主席及數名委員同意位於海旁的藍灣半島屬於過高，當局就藍灣半島施加低於現有高度的建築物高度限制，而且不容許重建至現有建築物高度，做法合理。一名委員認為城規會的現行做法是施加建築物高度限制以締造從海旁伸延的梯級式高度輪廓，而藍灣半島的建築物高度限制亦應符合現行的做法。區潔英女士補充說，當局已在其他分區計劃大綱圖上就同類位於海旁的建築物採取同一做法，例如鯉景灣附近的嘉亨灣及位於筲箕灣的逸濤灣。秘書補充說，當局就位處海旁的紅磡海名軒制定建築物高度限制時曾作出類似的討論，最後同意施加較現有高度低很多的建築物高度限制，以反映長遠的規劃意向。為海旁極高建築物施加建築物高度限制而不准其重建至現有高度的處理方法實屬既定做法。

8. 鑑於當局就藍灣半島所建議的建築物高度限制(主水平基準上 140 米)較其現有高度(主水平基準上 193 米)低很多，主席及數名委員詢問就現時分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(主水平基準上 140 米)而言，藍灣半島日後重建時可否達至最大准許總樓面面積或現時 10.5 倍的地積比率，而同時又提供合理的樓底高度，並符合《可持續建築設計指引》的規定。一名委員認為主水平基準上 140 米的建築物高度，加上約 40% 的上蓋面積，將可容納分區計劃大綱圖就藍灣半島用地所准許的地積比率。區潔英女士確認，根據規劃署的評估，假設停車場設於地庫，而發展商又採用 3.15 米的合理樓底高度，則主水平基準上 140 米的建築物高度限制將可容納准許地積比率。

9. 秘書補充說，《可持續建築設計指引》的措施與分區計劃大綱圖的建築物高度限制及建築物間距限制是兩個不同的範疇。在沒有詳細發展建議的情況下，技術上當局難以在規劃階段制定和評估建築物高度限制時，考慮到《可持續建築設計指引》的影響。然而，當局已建議採用略為放寬建築物高度限制的機制，讓建築設計具有彈性。《可持續建築設計指引》的原則，大致上可符合批准略為放寬建築物高度限制所須達致的規劃目標。

10. 主席詢問有關藍灣半島的現有發展項目以及可能重建項目(上蓋面積較大而建築物高度較低)的通風效能。空氣流通評估顧問何正軍博士在回應時表示，根據其初步評估，有關用地的現有發展項目及可能重建項目的通風效能均欠佳，但須經由詳細電腦模擬程序計算其實際通風效能，才能證實。數名委員認為鑑於藍灣半島現有的設計和布局已呈屏風狀，以盡量擴闊海景，加上重建後建築物高度會減少，因此重建後的通風效能不大可能顯著惡化。區潔英女士與這些委員的看法相同，並續說預期日後的重建項目會為了獲得總樓面面積寬免而符合《可持續建築設計指引》，因而同時可達到理想的通風效能。此外，重建項目的上蓋面積會受《建築物(規劃)規例》所管制。然而，一名委員認為若空氣流通評估認為有需要，可建議為藍灣半島用地訂定建築物間距規定。考慮到上述意見，小組委員會同意以主水平基準上 140 米作為藍灣半島的擬議建築物高度限制。

11. 秘書在回應一名委員的詢問時確認，藍灣半島的擬議建築物高度限制不會影響其在分區計劃大綱圖上所准許的發展密度。

12. 鑑於杏花邨的擬議建築物高度限制容許其重建項目有較高的樓底高度(即 3.15 米)，主席建議把杏花邨的高度限為現有建築物高度，使發展商日後申請略為放寬建築物高度限制時，需要加入規劃增益。區潔英女士解釋，當局在制定杏花邨的建築物高度限制時，已考慮到該區的梯級式高度輪廓及海旁環境，而在制定太古城的建築物高度限制時，亦就重建的樓底高度採用同一假設。秘書續說，當局為其他分區計劃大綱圖制定建築物高度限制時已採用同一做法，即容許重建時採用比現在樓底高度更高的合理樓底高度。主席詢問杏花邨重建後的建築

物高度增加會否造成負面的通風影響。何正軍博士在回應時表示，建築物高度限制對通風效能的影響輕微。

13. 區潔英女士在回應主席的詢問時確認，當局假定「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的商業發展項目的樓底高度為四米，而在訂定建築物高度限制時，已為該地帶內的商業發展項目(最高地積比率訂為 12 倍)在設計上提供足夠彈性。

14. 主席備悉「其他指定用途」註明「商貿」地帶內部分發展項目的現有地積比率較擬議的限制(12 倍)為低。考慮到「其他指定用途」註明「商貿」地帶的交通擠塞問題，他詢問可否把上述發展項目的地積比率限為現有地積比率，以免增加區內的交通負荷。他表示對於現有地積比率高於所限定的 12 倍地積比率的用地而言，為公平起見會容許繼續採用現有地積比率。他指出為整個「其他指定用途」註明「商貿」地帶劃一施加 12 倍的地積比率限制，會使該地帶的整體總樓面面積有淨增長。

15. 區潔英女士在回應時解釋「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶的現有地積比率與契約所訂的地積比率限制(如有的話)(載於文件第 5.4.3 至 5.4.5 段及第 5.4.11 段)，並確認若現有地積比率超越分區計劃大綱圖的 12 倍限制，在重建時可採用現有地積比率。雖然她承認發展未達 12 倍地積比率的用地在擬議的地積比率限制下可獲得更多總樓面面積，但她解釋按照現行做法，當局會為同一用途地帶的用地訂定劃一的地積比率限制，同時考慮到《香港規劃標準與準則》的建議及交通評估結果，把「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶的地積比率訂為 12 倍實屬恰當。由於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內大部分地段都是根據工業及倉庫契約而持有，因此即使訂定 12 倍的地積比率，把有關用地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶實際上仍然提升了其規劃用途地帶，發展商須就這些地段的非工業發展補繳地價，而補繳的金額則根據所建的總樓面面積釐定。

16. 主席又建議小組委員會考慮根據個別用地契約所賦予的權利去制訂地積比率限制的做法是否恰當。契約沒有訂明地積比率限制的用地的擁有人或會感到不公平，因為擬議的 12 倍地積比率限制會影響其根據契約擁有的發展權。

17. 區潔英女士在回應時解釋，若只依照契約權利施加地積比率限制，將會導致就「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶的發展密度實施的規劃管制有太多變化。為該範圍內的同一土地用途地帶施加相同的 12 倍地積比率限制會更為一致。秘書補充說，契約權利雖然是制定地積比率限制的其中一個考慮因素，但並非最重要的考慮因素，不能凌駕於城市設計、基建容量及良好市容等其他重要的規劃考慮因素之上。施加地積比率及建築物高度限制難免會影響部分用地根據契約而擁有的發展權。若施加限制有充分的規劃理據支持，並為公眾利益著想，則城市規劃委員會(下稱「城規會」)完全有權這樣做。

18. 區潔英女士在回應一名委員的詢問時再次確認，現有建築物的地積比率會被尊重。秘書澄清現有建築物指實際存在的建築物。

19. 主席總結時表示，契約權利只是在制定分區計劃大綱圖上的建築物高度與地積比率限制時的其中一個考慮因素。《城市規劃條例》所訂定的申述程序可提供渠道讓市民向城規會提出意見，城規會其後可在申述聆訊程序中考慮每份申述的理據。與會者同意為「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶訂定 12 倍的地積比率。

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》的建議修訂；以及文件附件 I 所載的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19A》(展示時將重新編號為 S/H20/20)及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19A》的《說明書》修訂本，以述明城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及同意《說明書》修訂本會連同圖則一併公布。

[主席多謝港島規劃專員區潔英女士、高級城市規劃師／港島林樹竹女士、高級城市規劃師／跨界基建發展林超宇先生及空氣流通評估顧問何正軍博士出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]