

城市規劃委員會文件第 10789 號
考慮日期：2021 年 12 月 3 日

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》

考慮申述編號 TPB/R/S/H1/21-1 至 212 及
意見編號 TPB/R/S/H1/21-C1 至 131

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》
考慮申述編號 TPB/R/S/H1/21-1 至 212 及
意見編號 TPB/R/S/H1/21-C1 至 131

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/21-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/21-)
項目 A 把位於蒲飛路與士美菲路交界處的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 130 米。 項目 B 把位於薄扶林道 101 號學士臺的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 140 米修訂為主水平基準上 160 米。 項目 C 把位於山道 72 號山景園的「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 120 米。 項目 D 把位於蒲飛路 13、15、17、19 及 21 號香港大學(下稱「港大」)蒲飛路宿舍的「住宅(乙類)」地帶的	總數：212 <u>支持(28)</u> <u>所有項目(1)</u> R1：香港地產建設商會(下稱「商會」) <u>項目 D(15)</u> R2：港大 R3 至 R16：個別人士 <u>項目 E(12)</u> R17：摩星嶺道 6 號及 10 號的業主立案法團 R18：The Trustees of the Church of England in the Diocese of Victoria, Hong Kong R19 至 R28：個別人士 <u>反對(184)</u> <u>所有項目(2)</u> R29：中西區區議會 R30：個別人士 <u>項目 D(182)</u> R31 至 R34：4 間公司	總數：131 <u>就 R29 至 R212 作出回應(1)</u> C1：港大 <u>支持 R2(102)</u> C2 至 C103：個別人士 <u>反對 R1(即商會)的建議(1)</u> C131：個別人士 <u>就指定的修訂項目提出負面意見(27)</u> C104：反對所有修訂項目的個別人士 C105：反對項目 A 及 D 的個別人士 C106：反對項目 D 的翰林軒業主委員會 C107 至 C130：反對項目 D 的一間公司及個別人士

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/21-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/21-)
建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 150 米。 項目 E 把位於摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把建築物高度限制定為主水平基準上 160 米。 項目 F1 把位於士美菲路 71 至 77 號嘉輝花園西面界線的「住宅(甲類)」地帶內有關範圍的建築物高度限制由主水平基準上 29 米修訂為主水平基準上 120 米。 項目 F2 把位於士美菲路 50 號士美菲園西面界線的「住宅(甲類)」地帶內有關範圍的建築物高度限制由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 140 米。	R35 至 R212：個別人士	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 V**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H1_21.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2021 年 4 月 30 日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。修訂項目已納入在分區計劃大綱圖並載於附件 I 的修訂項目附表，而修訂項目涉及地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 212 份有效申述。2021 年 7 月 23 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首 3 個星期內，城規會共收到 131 份有效意見。
- 1.3 2021 年 9 月 17 日，城規會同意把所有申述及意見歸納為一組，由城規會集體考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》先前納入的修訂項目 E 涉及兩宗司法覆核個案¹。為了回應法庭對有關司法覆核的裁決，當局就修訂項目 E 所涉用地的「住宅(丙類)」地帶，以及堅尼地城及摩星嶺(下稱「該區」)的分區計劃大綱圖上所有「住宅(甲類)」地帶(及其支區)、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的發展限制(包括建築物高度及建築物間距)進行檢討，當中已考慮准許發展密度及《可持續建築設計指引》的影響。
- 2.2 2021 年 3 月 5 日及 2021 年 4 月 9 日，城規會考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的擬議修訂，並同意該等擬議修訂適宜根據條例第 7 條供公眾查閱。相關的城市規劃委員會文件第 10720 號載於城規會網頁(<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html#2021>)及附件 III(a)，而上述兩次城規會會議的會議記錄則載於附件 III(b)。其

¹ 有關司法覆核的詳情(包括背景資料和法庭裁決)，載於附件 III(a)的城市規劃委員會文件第 10720 號的第 2.4 及 2.5 段。

後，分區計劃大綱圖重新編號為 S/H1/21，並於 2021 年 4 月 30 日刊憲。

3. 諮詢中西區區議會

在為期兩個月的法定圖則展示期內，當局於 2021 年 5 月 27 日就《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的修訂項目諮詢中西區區議會。概括而言，中西區區議員對放寬建築物高度限制會為該區帶來影響，包括對通風和視覺方面所造成的負面影響表達關注。規劃署在有關會議上就中西區區議會提出的關注所作回應，載於附件 IV(a)的會議記錄草擬本。大部分出席該會議的中西區區議員反對分區計劃大綱圖的修訂項目，並通過動議，反對修訂項目 A、B、C、D、E、F1 及 F2 中有關放寬建築物高度限制的內容。其後，中西區區議會向城規會提交了一份申述(R29)，以表達中西區區議會在有關會議上所提出的意見。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地(圖 H-2)及周邊地區

申述用地 A(位於蒲飛路與士美菲路交界處的「住宅(甲類)」用地)(圖 H-3a 至 H-3c)

4.1.1 申述用地 A(約 0.376 公頃)位於堅尼地城山麓的住宅羣內。該用地現為中至高密度住宅發展項目及一幢工業樓宇，建築物高度介乎主水平基準上 48 米至主水平基準上 178 米。用地的東面和南面為蒲飛路，西面為士美菲路，北面為蒲飛徑。港鐵堅尼地城站位於用地的北面。

4.1.2 該用地位於斜坡上，地盤的最低點位於蒲飛徑附近，大約為主水平基準上 12.8 米；而地盤的最高點則位於蒲飛路翰林軒附近，大約為主水平基準上 38.7 米。

申述用地 B(薄扶林道學士臺的「住宅(甲類)」用地)(圖 H-4a 及 H-4b)

4.1.3 申述用地 B(約 0.499 公頃)現為高密度住宅發展項目，即學士臺，建築物高度為主水平基準上 146 米。用地的東面為薄扶林道，南面為蒲飛路，西面為山市街，而北面則為桃李臺。

申述用地 C(山道山景園的「住宅(乙類)」用地)(圖 H-5 a 及 H-5 b)

- 4.1.4 申述用地 C(約 0.288 公頃)現為中密度住宅發展項目，即山景園，建築物高度為主水平基準上 55 米。用地北面的前方為山道。

申述用地 D(蒲飛路港大蒲飛路宿舍的「住宅(乙類)」用地)(圖 H-6 a 至 H-6 c)

- 4.1.5 申述用地 D(約 0.270 公頃)前身是港大蒲飛路宿舍，建築物高度約為主水平基準上 90 米。該宿舍的拆卸工程現正在進行中。用地的東北面為蒲飛路，而西面緊鄰為住宅發展項目翰林軒，其建築物高度約為主水平基準上 169 米。根據分區計劃大綱圖，該處先前的建築物高度限制為主水平基準上 120 米。用地的東南面緊鄰一個「政府、機構或社區」設施羣，包括港大蒲飛路宿舍(即港大何世光夫人體育中心及學生宿舍)及聖母玫瑰堂聖嘉祿學校。

申述用地 E(把位於摩星嶺道的兩幅用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶)(圖 H-7 a 至 H-7 e)

- 4.1.6 申述用地 E(約 1.018 公頃)現為低密度住宅發展項目(即安利、摩星嶺村、海格樓及摩星嶺道 10 號)。該用地由「住宅(丙類)2」地帶(地積比率為 0.75 倍，建築物高度限制為 3 層)改劃為「住宅(乙類)1」地帶(最高地積比率為 3 倍，建築物高度限制為主水平基準上 160 米)。該用地位於摩星嶺道北面的上坡範圍，雖然在不同水平設有平台，但受摩星嶺道沿路的園景遮擋。

申述用地 F1 及 F2(兩幅分別位於士美菲路嘉輝花園西面界線及士美菲園西面界線的「住宅(甲類)」用地)(圖 H-8 a 至 H-8 c)

- 4.1.7 申述用地 F1 及 F2(分別約 240 平方米及 110 平方米)前身為兩道闊 12 米的建築物間距²，建築物高度限制

² 2011年進行的空氣流通專家評估的結論是，沿現時修訂項目A所涉用地的士美菲路路段，是已確定通風廊的樽頸位。因此，當局在分區計劃大綱圖上設定了兩道建築物間距，以改善南風吹

為主水平基準上 29 米及主水平基準上 60 米(地面之上約 15 米)。這兩道建築物間距是因應 2011 年空氣流通(專家評估)(下稱「空氣流通專家評估」)的建議而設，旨在改善該區的空氣流通情況。當局於 2020 年更新了空氣流通專家評估(城市規劃委員會文件第 10720 號的附件 H1)，並基於重建項目會遵從《可持續建築設計指引》的假設，檢討分區計劃大綱圖的建築物間距規定。2020 年空氣流通專家評估的結論是，當「住宅(甲類)」用地在進行重建時(即修訂項目 A)會按照《可持續建築設計指引》的規定沿士美菲路把建築物後移，在重建項目完工後，會使來自龍虎山「山谷走廊」的盛行風更易吹往用地北面的科士街臨時遊樂場及堅尼地城市區。此外，該兩道建築物間距只能在局部地方有效通風，未必能成為區內的風道。有見及此，當局建議刪去闢設該兩道建築物間距的規定。其後，當局建議將兩幅用地的建築物高度限制分別由主水平基準上 29 米修訂為主水平基準上 120 米，以及由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 140 米，使有關的高度限制與兩幅用地分別所在的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制一致。

4.2 規劃意向

4.2.1 與上述申述用地相關的各個土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。
- (c) 「住宅(丙類)」地帶主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 212 份申述，包括 28 份表示支持的申述(**R1 至 R28**)(其中 6 名申述人聲稱是港大職員)，以及 184 份表示反對的申述(**R29 至 R212**)。**R1**、**R17**、**R18**、**R40**、**R211** 及 **R212** 亦有向城規會提出建議。
- 5.1.2 在 28 份表示支持的申述(**R1 至 R28**)中，一份(**R1**)(由商會提交)表示支持所有修訂項目；15 份(**R2 至 R16**)(由港大(**R2**)及個別人士提交)表示支持修訂項目 D；12 份(**R17 至 R28**)(由摩星嶺道 6 及 10 號的業主立案法團(**R17**)、The Trustees of the Church of England in the Diocese of Victoria (**R18**)及個別人士提交)表示支持修訂項目 E。
- 5.1.3 在 184 份(**R29 至 R212**)表示反對的申述中，兩份(**R29 及 R30**)(分別由中西區區議會及一名個別人士提交)表示反對所有修訂項目，其餘 182 份(**R31 至 R212**)表示反對修訂項目 D。在 182 份表示反對修訂項目 D 的申述中，4 份(**R31 至 R34**)由數間公司提交，178 份由個別人士提交，當中 170 份以形式劃一的表格提交，再加上個別申述人提供的補充意見。形式劃一的表格的申述樣本載於**附件 VII**。
- 5.1.4 申述提出的主要理由及建議，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應，載於**附件 VI**，並概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由／建議及回應

- 5.2.1 **R1** 支持所有修訂項目，因為這些修訂項目讓所有申述用地可容納《建築物(規劃)規例》所訂明的准許總樓面面積或地積比率，或按分區計劃大綱圖的規定日後進行重建，以及符合《可持續建築設計指引》的規定。

5.2.2 修訂港大蒲飛路宿舍的建築物高度限制(修訂項目 D)

主要理由	申述
<u>進行重建以提供更多教職員宿舍</u> (1) 放寬建築物高度限制，可讓港大為更多來自世界各地的到訪學者提供宿舍，以配合港大一直推行的全球招聘學術人才計劃，從而招聘傑出的年青研究人員和學者，以及為不同學院及學系持續增聘各級學術人員。推動高等教育持續發展這個理由，已足以證明有充分理據把建築物高度限制改為主水平基準上 150 米。 (2) 現時港大可供使用的教職員宿舍不足。現時有迫切需要進行相關的重建計劃，以增設更多港大教職員宿舍。重建計劃可提升港大的吸引力和競爭力，以吸引和保留本地和從海外招聘的教職員。 (3) 在申述用地內的港大擬議重建項目將會提供一個更佳的环境，並且可容納更多教職員宿舍，以配合教授及教學和研究人員人數不斷增加所帶來的需要。 (4) 港大嚴重缺乏土地以作校園發展。放寬建築物高度限制，可讓港大提供更多住宿地方予輪候已久的初級學術人員，以及參加學術交流計劃並需要居住在港大校園附近的訪客。	R2 R4 至 R7、R11 至 R16 R2 至 R4、R11 及 R13 至 R16 R5、R8 至 R10 及 R14 至 R16
<u>改善園景設施、提升暢達度，以及增加附近的可用泊車位</u> (5) 港大擬在申述用地進行重建，可加強與四周的連繫，以及提供更多園景設施和綠化空間以美化校園氛圍，為毗鄰帶來	R2

主要理由	申述
好處。蒲飛路校園內會闢設一條新的行人徑，以連接申述用地與港大校園其他部分，並提供另一途徑橫過薄扶林道（連接蒲飛路校園與百周年校園的新行人天橋圖則正在擬備中）。 (6) 擬議發展將提供公眾泊車位，以減少對該區的交通造成負面影響。 (7) 蒲飛路校園發展項目會改善整體環境和提升暢達度，以及增加蒲飛路與薄扶林道交界的綠化景觀。	R2 R6、R7 及 R12
<u>加入設計特色和提供多功能設施</u> (8) 多項適切的設計考慮因素，例如加入綠化元素（例如綠化天台和垂直綠化，以及調整建築物排列方式以保持通風，並與毗鄰建築物保持必要的距離），將可保留周邊社區的特色和綠化環境。 (9) 透過在申述用地進行擬議發展，港大期望可提供現代化及多功能的設施和宿舍大樓，讓居住在作為地標的蒲飛路校園的港大教職員和訪客有全面的校園體驗。	R2 R2
回應	
關於上文(1)至(9)，備悉表示支持的意見。	

5.2.3 改劃位於摩星嶺道兩幅用地的土地用途地帶，並修訂建築物高度限制(修訂項目 E)

主要理由	申述
(1) 在港島區進行規劃時，普遍會容許在道路下坡一帶興建較低高度的樓宇，而在道路上坡一帶則興建高度較高的樓宇。不過，在 2011 年就摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號劃定土地用途地帶時，改變了這個方式。現時對分區計劃大綱圖所作修訂正好就此作出修正。	R19 、 R20 及 R24 至 R28
(2) 在 2011 年把特徵相似的用地劃為不同的土地用途地帶並施加不同的發展限制，既不合符邏輯，也不公平合理。先前的做法是把摩星嶺道所有上坡用地劃為「住宅(乙類)」地帶，發展權和限制相同，此方式實屬恰當。現時所提出的修訂可修正錯誤。	R19 、 R20 及 R24 至 R28
(3) 摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號修訂後劃為「住宅(乙類)」地帶的發展密度仍然符合《香港規劃標準與準則》中住宅發展密度第 3 區(即樓高 17 層及以上發展的地積比率為 3 倍)的規定。	R19 、 R20 及 R25 至 R28
(4) 把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以及訂定建築物高度限制為主水平基準上 160 米(即中層發展)，不會影響摩星嶺斜坡的「高景觀價值」。事實上，現時摩星嶺道北面的大部分現有發展項目均已是中層發展。	R19 、 R20 及 R24 至 R28
(5) 把摩星嶺道 6 至 10 號的建築物高度限為主水平基準上 160 米，從瑪麗醫院附近望向摩星嶺的山脊線景觀不變。	R19 及 R25
(6) 請城規會支持撤銷薄扶林延期履行權中	R1 、 R17 及 R18

主要理由	申述
關於換地和修訂土地契約的行政措施。	
回應	
(a) 關於上文(1)至(5)，備悉表示支持的意見。 (b) 關於上文(6)，薄扶林延期履行權自 1972 年起生效，是適用於薄扶林發展的一項行政措施，旨在控制該區範圍內所產生的交通量。根據薄扶林延期履行權，政府會延遲出售政府土地，而且不會審批可導致發展密度增加的修訂契約申請。由於薄扶林延期履行權與區內的土地事宜和交通情況有關，因此並不屬於城規會的職權範圍。此外，在未有相關交通影響評估的情況下，並無理據支持應撤銷薄扶林延期履行權。	

5.3 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.3.1 空氣流通方面

主要理由／建議	申述
(1) 應保持社區內空氣流通。	R29
(2) 修訂項目 C 現時發展項目的建築物高度與周邊一帶互相協調。主要的空氣氣流圖顯示，倘屏風效應加劇，會嚴重阻礙空氣流通。	R30
(3) 修訂項目 D 所涉用地被學校和社區設施包圍，而這項修訂會造成廣泛的屏風效應。雖然各幢樓宇會被隔開，但平台仍會對地面層的通風情況造成阻礙。	R30 、 R31 至 R38 ， 以及 R40 至 R212
(4) 在空氣流通評估中，未有提及何世光夫人體育中心的重建計劃及其影響。	R30
<u>建議</u> (5) 把擬議教職員宿舍(即修訂項目 D)的建	R40 、 R211 及

主要理由／建議	申述
建築物高度限制降低至主水平基準上 90 米或以下。	R212
回應	
(a) 關於上文(1)及(2)，如上文第 4.1.7 段所述，當局進行了更新的空氣流通專家評估 2020，以檢討分區計劃大綱圖中的建築物高度和間隔規定，當中已假設有關於重建項目符合《可持續建築設計指引》的要求。關於放寬建築物高度限制會對分區計劃大綱圖在通風方面有何影響，空氣流通專家評估 2020 亦就此進行了評估。空氣流通評估專家評估 2020 的結論指出，申述用地日後可能進行的發展不會對周邊的行人通風環境造成嚴重影響，而按照《可持續建築設計指引》把相關建築物後移的做法，將略為有助減減有關發展在通風方面的影響。 (b) 關於上文(3)，空氣流通專家評估 2020 已考慮已知發展，並採用了較保守的方法，即假設所有用地均採用所容許的最高發展參數，包括根據《建築物(規劃)規例》所容許的最高地積比率和最大上蓋面積，以及分區計劃大綱圖建議的建築物高度限制。空氣流通專家評估 2020 的結論指出，申述用地 D 重建後的發展不會對周邊的行人通風環境造成嚴重影響，而且可按照《可持續建築設計指引》沿蒲飛路把相關建築物後移，此舉將略為有助減輕有關發展在通風方面的影響。 (c) 關於上文(4)，何世光夫人體育中心的重建計劃並非分區計劃大綱圖的修訂項目。該重建項目的倡議人須適時進行最新的空氣流通評估，以便在顧及修訂項目 D 的現有建築物高度限制(即主水平基準上 150 米)後，確定該項目在通風方面造成的累積影響。 (d) 關於上文(5)，把相關的建築物高度限制定為主水平基準上 150 米，是參照典型「住宅(乙類)」樓宇的基本建築物高度輪廓，以符合《可持續建築設計指引》的要求(即日後的重建項目高度介乎 87 至 90 米不等)，以及現有的用地地盤水平(約為主水平基準上 59 米)。無規劃理據支持把申述用地 D 的建築物高度限制降低至主水平基準上 90 米或以下。	

5.3.2 視覺方面

主要理由	申述
(1) 保存公眾所看到的景觀。	R29
(2) 修訂項目 D 會阻擋天然日照和望向山巒的景觀，尤以翰林軒的低層單位所受遮擋的情況最為嚴重。	R39、R75、R77 至 R80、R100 至 R101、R192 至 R193 及 R207
(3) 關於修訂項目 E，申述用地位於「景觀保護區 ³ 」和「高景觀價值的發展區 ⁴ 」內，有關的規劃意向應是維持低矮的建築物高度輪廓和低發展密度，而城規會於 2011 年亦對此表示同意。此外，修訂項目會對從薄扶林道近瑪麗醫院的地方及其他觀景點所望到的廣闊天際線景觀造成重大影響，與視覺影響評估所述的情況不一。	R30

³ 「景觀保護區」為自然景致優美而且只有很少或沒有現有發展項目的地方，所擁有的特色包括山脊線、山峯和山坡。在主要是天然環境的地方，即使有小型及零碎發展，亦可屬「景觀保護區」範圍。這些地方應優先獲得保護。

⁴ 「高景觀價值的發展區」為景觀價值高的現有或具潛力發展用地，須施行獨特的發展管制政策，以保護和保育現有的景觀特色。

回應

- (a) 關於上文(1)，根據《城市規劃委員會規劃指引》編號 41(下稱《規劃指引》編號 41)，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。當局已在 2020 年按《規劃指引》編號 41 就分區計劃大綱圖進行視覺評估(城規會文件第 10720 號的附件 H2)。這項評估屬建築物高度檢討的一部分，主要是從 5 個區內觀景點評估放寬建築物高度限制的建議會造成的視覺影響。視覺評估的結論是，該區最終的建築物高度輪廓大致上與現有的環境協調，而且預料不會在視覺方面造成重大的負面影響。
- (b) 關於上文(2)，申述用地 D 所屬的土地用途地帶一直以來都是「住宅(乙類)」地帶，擬作住宅發展用途。就申述用地 D 進行建築物高度限制檢討，當中已考慮准許發展密度和符合《可持續建築設計指引》的規定。申述用地 D 最終的建築物高度仍會比翰林軒的高度(約為主水平基準上 170 米)低。在重建完成後，相關政府部門會確保申述用地 D 日後的發展在所有方面均符合《建築物(規劃)規例》的規定。
- (c) 關於上文(3)，摩星嶺道北面上坡一側的發展採用了中層建築形式，而該道路南面下坡的一側的發展則屬低層建築形式。該區採用了梯級式的建築物高度輪廓，倘把申述用地 E 中層發展項目的地積比率訂為 3 倍及建築物高度訂為主水平基準上 160 米，不會與周邊環境不相協調，因為地積比率及建築物高度均與毗連的「住宅(乙類)1」地帶(即摩星嶺道 2A 號及 4 號)相同。擬議的發展密度依然符合《香港規劃標準與準則》對住宅發展密度第 III 區的規定(即樓高 17 層及以上發展的地積比率為 3 倍)。在申述用地 E 進行重建會稍為遮擋摩星嶺背靠的部分青蔥景致。不過，從薄扶林道近瑪麗醫院的地方所望到的山脊線，則不會受到有關重建項目遮擋。因此，有關重建項目並非不可接受。

5.3.3 建築物間距及建築物高度限制方面

主要理由	申述
(1) 關於修訂項目 F1 及 F2，即使改善範圍只涉及局部地方，仍對於整體改善區內環境和應對氣候變化相當重要。	R30
(2) 看不到有何理據支持擬議修訂。倘若純粹為符合《可持續建築設計指引》而修訂各用途地帶的建築物高度限制，理據並不充分。	R30
回應	
(a) 關於上文(1)，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(a)。 (b) 關於上文(2)，在檢討建築物高度限制時，已顧及法庭就關乎該分區計劃大綱圖的司法覆核所作的裁決，並已考慮准許的發展密度及《可持續建築設計指引》對建築物高度限制的影響。分區計劃大綱圖的所有修訂(包括放寬建築物高度限制和修訂建築物間距)均屬恰當，因為已考慮所有相關規劃因素(例如現有建築物高度輪廓、可能進行的重建項目、地形、地盤平整水平、區內特色、與附近地區是否和諧協調、視覺影響、空氣流通)、《可持續建築設計指引》的要求(例如建築物間距、建築物後移及綠化上蓋面積)及《城市設計指引》。申述用地的現有建築物高度限制已在公眾利益和私人發展權之間取得平衡。	

5.3.4 交通及行人方面

主要理由	申述
(1) 士美菲路與蒲飛路沿路一帶的交通容量已達飽和，修訂項目 D 會進一步加重該處現有的交通負荷。	R31 至 R35、R38、R41 至 R208、R211 及 R212

主要理由	申述
(2) 修訂項目 D 會加重交通和社區康樂設施方面的負擔，因而對在附近居住的兒童和長者構成安全問題，亦會使蒲飛路一條狹窄行人徑上的行人數目增加。	R189、R190、R192 及 R193
回應 關於上文(1)及(2)，運輸署認為由於申述用地將用作興建港大教職員宿舍，即使把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 150 米，在繁忙時段，大部分只是步行往來申述用地與港大本部校園之間沿薄扶林道的行程，因此對交通不會造成嚴重影響。此外，在士美菲路和蒲飛路亦已設置適當的指示標誌和行人過路設施，以確保道路安全。無論如何，運輸署會繼續監察區內交通情況，並按適當情況檢討是否有需要闢設運輸設施，進行道路改善工程及實施交通管理措施。	

5.3.5 其他方面

主要理由	申述
(1) 由於修訂項目 D 位置與翰林軒接近，因此會構成私隱問題，並造成噪音污染、燈光污染、冷氣機廢氣排放所產生的空氣污染，以及污水污染而引致的煙囪效應，有損居民健康。	R189、R190、R192、R193、R205、R207 及 R208
(2) 修訂修目 D 會對蒲飛路、薄扶林道一帶甚至整個西環區的大廈業主帶來影響。	R31 至 R35、R41 至 R206、R211 及 R212
(3) 修訂項目 D 與公眾益利無關，此舉僅是為海外教職員提供短期住宿，無助緩解現時房屋短缺的問題。	R31 至 R36、R41 至 R208、R211 及 R212

主要理由	申述
(4) 現有教職員宿舍雖然低矮，但空置率高，有見及此，沒有必要提高修訂項目 D 的建築物高度。	R101 及 R137
(5) 沒有迫切需要為訪客提供住宅單位。申述用地 D 原本的建築物高度限制(即主水平基準上 120 米)，對興建住屋單位來說已經足夠。	R36
(6) 關於修訂項目 D，由於現時經濟環境欠佳，如果有更符合成本效益的替代方案能達至同樣的樓面面積，實不宜為此花費更多公帑。	R167
回應	
(a) 關於上文(1)，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(b)。再者，環境保護署(下稱「環保署」)認為擬議發展不涉及空氣或噪音污染，預計亦不會造成負面的排污影響。此外，放寬建築物高度限制亦預計不會對附近的住宅構成私隱問題。 (b) 關於上文(2)至(6)，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(a)及(b)、第 5.3.2 段的回應(a)及(b)，以及第 5.3.3 段的回應(b)。再者，修訂建築物高度限制主要是為了符合《可持續建築設計指引》的要求，而非透過興建更多房屋單位以應付住屋需求。把相關的建築物高度限制定為主水平基準上 150 米，是參照典型「住宅(乙類)」樓宇的基本建築物高度輪廓，以符合《可持續建築設計指引》的要求(即日後的重建項目高度介乎 87 至 90 米不等)，以及現有的用地地盤水平(約為主水平基準上 59 米)。這樣有助擬議發展符合《可持續建築設計指引》的要求，包括在地面及平台層加入綠化元素及／或設計特色，以改善生活和行人環境。	

5.4 對申述的意見

- 5.4.1 對申述的意見共有 131 份，分別由港大(C1)、翰林軒業主委員會(C106)、一間公司(C107)及個別人士(C2

至 **C105** 及 **C108** 至 **C131**)(其中 4 人報稱是港大職員)提交。當中有 17 名提意見人(**C1**(即 **R2**)、**C104**(即 **R30**)、**C107** 至 **C109**(即分別為 **R33**、**R187** 及 **R136**)、**C114** 至 **C117**(即分別為 **R142**、**R144**、**R145** 及 **R143**)、**C119**(即 **R147**)及 **C124** 至 **C130**(即分別為 **R124**、**R139**、**R128**、**R138**、**R33**、**R63** 及 **R134**)同時是申述人。

5.4.2 港大(**C1**)就反對修訂項目 **D** 的申述人(即 **R29** 至 **R212**)所提出的關注作出回應。在其餘 130 份意見中，有 102 份意見(**C2** 至 **C103**)(其中 88 份以 3 款標準表格提交)支持 **R2**(即港大)，而有一份意見(**C131**)則反對 **R1**(即商會)有關撤銷薄扶林延期履行權的意見。其餘 27 份意見就個別修訂項目提出反對意見(當中一份意見(**C104**)反對所有修訂項目、一份意見(**C105**)反對修訂項目 **A** 及 **D**，另有 25 份意見(**C106** 至 **C130**)反對修訂項目 **D**)。

5.4.3 支持和反對的意見所提出的理由，與申述提出的理由相似。這些意見提出的主要理由及規劃署在諮詢相關政府部門後作出的回應載於附件 **VI**。支持和反對的意見所提出的額外主要理由，概述於下文第 5.4.4 及 5.4.5 段。

5.4.4 對申述表示支持的意見提出的額外理由

主要理由	意見
(1) 對於申述人(R29 至 R212)的關注，港大的回應如下： (i) 港大曾於 2020 年 11 月底及 2021 年 2 月初與翰林軒居民舉行兩次會議，會後已對擬議教職員宿舍的建築設計作出修訂，以回應居民的關注； (ii) 港大亦已就擬議教職員宿舍展開空氣流通評估。如採用各項特色設計	C1

主要理由	意見
(包括把翰林軒與可能設於申述用地 D 的發展之間的分隔距離由 5.5 米分別增加至超過 17 米(第 1 座)及 10 米(第 2 座)；把申述用地 D 的建築物向後移；調整申述用地 D 建築物的座向，減少新發展項目的單位出現直接面向翰林軒住宅單位的情況；以及進行綠化、垂直綠化和闢設綠化平台)，預計申述用地 D 會有理想的風環境，而且預計新的教職員宿舍不會對通風造成重大影響；以及 (iii) 港大已進行交通影響評估，以評估新的教職員宿舍對附近路口的影響，以及行人設施是否足夠。結果顯示，把新的教職員宿舍的建築物高度定為主水平基準上 150 米，不會對目前的交通情況造成重大影響。 (2) 支持 R2： (i) 港大需要善用有關用地的發展潛力，但亦要充分顧及社區情況與規劃和設計程序(例如視覺影響、交通流量及通風情況)，兩者之間要取得平衡。 (ii) 申述用地 D 的建築物高度上調後，會與周邊環境的整體高度輪廓、景觀及發展模式互相協調，而且預計對自然透光及通風情況的影響輕微。	C17 至 C22 、 C24 、 C26 、 C30 、 C32 、 C37 、 C39 、 C41 、 C43 至 C46 、 C49 、 C50 、 C53 、 C54 、 C16 及 C25 、 C56 至 C58 、 C61 至 C67 、 C75 、 C83 、 C85 、 C86 、 C88 、 C90 、 C92 至 C97 、 及 C100 至 C103

主要理由	意見
(iii) 反對 R29 至 R212 提出有關通風及視覺影響的理由。申述用地 D 的建築物高度仍低於毗鄰翰林軒的高度(建築物高度為主水平基準上 170 米)，翰林軒本身可能已阻擋了旁邊樓宇的景觀。	C12 及 C13
(iv) 反對 R29 至 R212 指港大在申述用地 D 為教職員興建的宿舍無法「解決房屋短缺」問題，亦不能令廣大市民受惠。	C14 及 C15
回應	
備悉 C1 對表示反對的申述所作的回應及 C2 至 C103 的支持意見。	

5.4.5 對申述表示異議的意見所提出的額外理由

主要理由	意見
(1) 就 R1 提出的意見： (i) 對 R1 指建議修訂可維持高效、公正及可持續的城市發展這個論點提出質疑。 (ii) 指出港大校方已承認港大重建項目「會對附近發展項目有若干影響」。 (iii) 城規會有責任一視同仁看待區內居民的意見(他們為了享有較佳環境而在城市邊陲置業，但這些修訂卻帶來市中心的屏風效應)。	C104

主要理由	意見
(2) 反對修訂項目 D： (i) 按修訂項目 D 放寬建築物高度會對物業價值及私人物業市場造成干擾，對近期置業的人士不公平。 (ii) 港大沒有盡用有關地段的上蓋面積，因此沒有必要把建築物高度增加至主水平基準上 150 米。 (iii) 在全球疫情爆發後，面授課堂數目會減少。因此，沒有必要闢設供海外訪客住宿的設施。 (iv) 正如規劃署在中西區區議會上指出，有效的風道應為 15 米闊；然而，擬議教職員宿舍與翰林軒之間相距只得 5.5 米，不合乎標準。 (v) 影響翰林軒的風水。 (vi) 有關發展會影響翰林軒的建築結構，並會破壞斜坡的地基。	C110 及 C114 至 C117 C111 C111 C111 C114 至 C117 C118 及 C123

回應
(a) 關於上文(1)及(2)(iii)，請參閱上文第 5.3.3 段的回應(b)。放寬建築物高度限制旨在讓日後的發展在設計上更有彈性，以達到《可持續建築設計指引》的要求，從而整體改善建築物的通透度和步行環境的景觀。 (b) 關於上文(2)(i)，物業價值並非釐定建築物高度限制的相關規劃考慮因素。 (c) 關於上文(2)(ii)，規劃署評估建築物高度限制所採用的假設，載於城規會文件第 10720 號的附件 E2 及 E3。上蓋面積已按《建築物(規劃)規例》准許的最大上蓋面積釐訂。 (d) 關於上文(2)(iv)，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(b)。 (e) 關於上文(2)(v)，風水問題與土地用途規劃事宜無關。 (f) 關於上文(2)(vi)，相關政府部門(包括屋宇署及土木工程拓展署土力工程處)對申述用地 D 的略為放寬建築物高度限制建議，沒有提出負面意見。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段及**附件 VI**：

- (a) 發展局局長
- (b) 教育局局長
- (c) 運輸及房屋局局長
- (d) 旅遊事務專員
- (e) 運輸署署長
- (f) 通訊事務總監
- (g) 工業貿易署署長
- (h) 環境保護署署長
- (i) 機電工程署署長
- (j) 消防處處長
- (k) 食物環境衛生署署長

- (l) 衛生署署長
- (m) 房屋署署長
- (n) 康樂及文化事務署署長
- (o) 建築署總建築師／管理統籌
- (p) 屋宇署總屋宇測量師／港島西
- (q) 土木工程拓展署南拓展處處長
- (r) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)
- (s) 土木工程拓展署土力工程處處長
- (t) 渠務署總工程師／香港及離島
- (u) 路政署總工程師／港島
- (v) 路政署總工程師／鐵路拓展
- (w) 地政總署地政專員／港島西及南
- (x) 水務署總工程師／建設
- (y) 警務處處長
- (z) 民政事務總署中西區民政事務專員
- (aa) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 R1 至 R28 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 4 及 5 段的評估，規劃署不支持申述 R29 至 R212，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂建築物高度限制和建築物間距的規定(修訂項目 A、B、C、D、F1 及 F2)

- (a) 目前所訂的建築物高度限制和建築物間距的規定實屬恰當，因為制訂有關修訂時，已顧及所有相關規劃考慮因素(例如現有的建築物高度輪廓、梯級式建築物高度輪廓、可能進行的重建、地形、地盤平整水平、當區特色、與周邊一帶是否協調、視覺影響、空氣流通情況)，以及《可持續建築設計指引》的要求、《城市設計指引》，並在公眾利益和私人發展權之間求取平衡。修訂項目不會對周邊一帶的空氣流通、視覺和景觀造成負面影響。(R29 至 R212)

- (b) 修訂項目 D 提出放寬建築物高度限制，不會對附近一帶的交通造成嚴重影響，因為在繁忙時段，大部分只是步行往來申述用地(即蒲飛路香港大學蒲飛路宿舍)與港大本部校園之間沿薄扶林道的行程。(R31 至 R35、R38、R41 至 R208、R211 及 R212)
- (c) 修訂建築物高度限制主要是為了容納《建築物(規劃)條例》所准許的總樓面面積或地積比率，以及符合《可持續建築設計指引》的要求。沒有規劃理據支持把修訂項目 D 的建築物高度限制降至主水平基準上 90 米或更低。(R40、R211 及 R212)

改劃摩星嶺道兩幅用地的土地用途地帶(修訂項目 E)

- (d) 把修訂項目 E 所涉用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，實屬恰當，因為此等設定與周邊一帶(包括毗鄰「住宅(乙類)1」地帶)的梯級式建築物高度輪廓和特色並非不相協調。(R30)

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| 附件 I | 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》(縮印本) |
| 附件 II | 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的修訂項目附表 |
| 附件 III (a) | 城市規劃委員會文件第 10720 號(沒有附件) |

附件 III (b)	2021 年 3 月 5 日城規會會議記錄
附件 III (c)	2021 年 4 月 9 日城規會會議記錄
附件 IV	2021 年 5 月 27 日中西區區議會會議記錄草擬本
附件 V	《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》的申述人(R1 至 R212)和提意見人(C1 至 C131)名單
附件 VI	申述和意見及回應的摘要
附件 VII	以標準表格提交的申述書樣本
圖 H-1	《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》所納入的修訂項目
圖 H-2	申述(R1 至 R212)和意見(C1 至 C131)所涉地點的位置圖
圖 H-3a 至 H-3c、 H-4a 至 H-4b、 H-5a 及 H-5b、 H-6a 至 H-6c	示明用地 A 至 D 建築物高度限制的地盤平面圖及照片
圖 H-7a 至 H-7e	示明用地 E 改劃的用途地帶及周邊地區的地盤平面圖及照片
圖 H-8a 至 H-8c	刪除位於士美菲路 50 號和 71 至 77 號兩處建築物間距的示意圖
圖 H-9	建築物高度輪廓的概念圖則

規劃署

2021 年 12 月