

附录 A1 获邀出席公众论坛的团体／人士名单

1. 香港规划师学会
2. 香港建筑师学会
3. 香港测量师学会
4. 香港园境建筑师学会
5. 香港工程师学会
6. 香港环境影响评估学会
7. 香港规划顾问协会有限公司
8. 建筑师事务所商会有限公司
9. 立法会议员(港岛)杨森博士，JP
10. 立法会议员(港岛)李柱铭先生，JP
11. 立法会议员(港岛)余若薇女士，JP
12. 立法会议员(港岛)蔡素玉女士，JP
13. 立法会议员(港岛)马力先生，JP
14. 立法会议员(港岛)范徐丽泰女士，JP
15. 立法会议员(建筑、测量及都市规划界)刘秀成先生，JP
16. 地球之友
17. 绿色力量
18. 香港可持续发展项目论坛
19. 长春社
20. 城市观察组
21. 香港地产建设商会
22. 香港总商会
23. 香港工业总会
24. 香港中华厂商联合会
25. 香港中华总商会
26. 商界环保协会
27. 地铁有限公司
28. 香港城市设计联盟
29. 环保建筑专业议会
30. 思汇
31. 南区工商业联合会有限公司
32. 金宝花园业主立案法团
33. 南涛阁业主立案法团
34. 惠福道珍宝阁业主立案法团
35. 逸港居业主立案法团
36. 景惠花园业主立案法团
37. 雅涛阁业主委员会
38. 天丰工业大厦业主立案法团

39. 合隆工业大厦业主立案法团
40. 联合工业大厦业主立案法团
41. 怡华工业大厦业主立案法团
42. 金来工业大厦业主立案法团
43. 长德工业大厦业主立案法团
44. 信诚工业大厦业主立案法团
45. 胜利工厂大厦业主立案法团
46. 联益工业大厦业主立案法团
47. 本利发工业大厦业主立案法团
48. 怡达工业大厦业主立案法团
49. 益年工业大厦业主立案法团
50. 利美中心业主立案法团
51. 怡安工业大厦业主立案法团
52. 盛德工业大厦业主立案法团
53. 香华工业大厦业主立案法团
54. 贵宝工业大厦业主立案法团
55. 保济工业大厦业主立案法团
56. 建德工业大厦业主立案法团
57. 瑞琪工业大厦业主立案法团
58. 甄沾记大厦业主立案法团
59. 香港仔工业学校
60. 加拿大国际学校
61. 新加坡国际学校
62. 树仁中学
63. 新会商会陈白沙纪念中学
64. 玛利湾学校
65. 黄竹坑医院
66. 葛量洪医院
67. 东华三院戴麟趾安老院
68. 东华三院赛马会康复中心
69. 圣玛利安老院
70. 香港医学专科学院
71. 海洋公园
72. 珍宝王国
73. 圣神修院
74. 深湾游艇俱乐部
75. 香港兴业有限公司
76. 城市规划委员会
77. 南区区议会
78. 黄竹坑及赤柱分区委员会

附录 A2 出席公众论坛的团体／人士名单

姓名	团体
1. Mr. CHEUNG Sai-ming	东华三院赛马会康复中心
2. Mr. Alex CHU	海洋公园公司
3. 黄志毅先生	南区区议员
4. Miss Corina YEUNG	太古地产有限公司
5. Miss Evelyne FUNG	太古地产有限公司
6. 周振元先生及其他出席人士(共四人)	益年工业大厦业主立案法团
7. Ir. Simon Chun-choi MAK	Region Fine (HK) Limited
8. 单英伟先生	雅涛阁业主委员会
9. 张绍康先生	志昌行管理有限公司
10. Miss Amy CHANG	
11. 袁雄昆先生	
12. 石国强先生	南区区议员
13. 唐丽美女士	
14. 李佩璋先生	香港兴业国际有限公司
15. Miss Sandra LAI	
16. Mr. William HO	
17. Mr. YUEN Kwok-keung	

附录 B 书面陈述一览表

1. 香港规划师学会
2. 香港城市大学建筑系
3. 香港城市设计联盟
4. 香港建筑师学会
5. 香港工程师学会
6. 黄竹坑道 20 号拥有人 Casey Company 的代表 - 谭希仲
产业测计师有限公司
7. 香叶道 8 号和业发街 4 号拥有人 Santa Property
Investment Limited 的代表 - 领贤规划顾问有限公司
8. 黄竹坑道 8 至 10 号拥有人太古地产
9. 香港兴业国际有限公司
10. 黄竹坑道 19 至 21 号拥有人 Lucky Gain Development
Limited
11. 香港地产建设商会
12. 香港总商会
13. 商界环保协会
14. 葛量洪医院
15. Mr. CHAN
16. Mr. Steve CHEUNG
17. Mr. L.H. CHAN
18. Mr. CHAN Tat-choi
19. Mr. Chris Dillon

附录 C 意见及政府回应摘要

	意见摘要	提意见人	回应
A. <u>设定建筑物法定高度管制的需要</u>			
支持为黄竹坑商贸区制定建筑物高度管制			
A-1 a	支持在黄竹坑商贸区实施建筑物法定高度管制。	<ul style="list-style-type: none"> - 城市大学 - 香港建筑师学会 - 香港规划师学会 - 香港城市设计联盟 - Mr. M. CHAN - Mr. Chris Dillon - Mr. CHAN Tat-choi - 葛量洪医院 - 南区区议会 - 黄竹坑分区委员会 	意见备悉。
A-1 b	为免黄竹坑商贸区内的建筑物越来越高，该区有需要实施建筑物高度管制。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建筑师学会 	意见备悉。
A-1 c	当局有需要订立建筑物高度限制，以确保公众视线不受阻碍。	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建设谘询委员会辖下的规划小组委员会 	同意。
A-1 d	大致上支持为黄竹坑商贸区订立建筑物高度限制的主要目的。	<ul style="list-style-type: none"> - 太古地产 	意见备悉。

不支持为黄竹坑商贸区设定建筑物高度管制			
A-2a	<p>当局无须为该区订立建筑物法定高度限制。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 谭希仲产业测计师有限公司 - 领贤规划顾问有限公司 - 香港兴业国际有限公司 - 香港地产建设商会 - 香港总商会 - 商界环保协会 - Mr. YUEN 	<p>当局认为设定法定高度限制是有效管制已建设地区高度轮廓的措施。倘建筑物高度不设管制，高耸的建筑物会随意扩散到不同地点，引致附近地区的景观素质受到破坏，以及区内环境出现不协调情况。</p>
A-2b	<p>透过现有规划申请和契约修订机制管制发展，已有效规管黄竹坑商贸区内可能进行的重建计划(包括建筑物高度管制)，因此不必实施建筑物高度限制。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港地产建设商会 - 香港兴业国际有限公司 	<p>在没有建筑物法定高度管制下，现有规划及发展机制对于无须向当局提出规划的申请或契约修订的发展／重建计划的建筑物高度，未能施以有效管制。</p>
A-2c	<p>黄竹坑商贸区位于港岛西南面，与维多利亚港相距甚远。由于没有重要的山脊线或其他景致需要保护，以免公众视线受到阻碍。因此无须为保护从香港仔郊野公园眺望的景观而限制黄竹坑商贸区的建筑物高度。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港兴业国际有限公司 - 领贤规划顾问有限公司 	<p>虽然黄竹坑商贸区并不在维多利亚港观景廊的主要视线范围内，但该区紧接香港仔郊野公园南面，而郊野公园为该区缔造了绿油油的天然山峦背景。因此，实有需要保护山峦背景，以免视线受到建筑物所阻碍。</p>

A-2d	<p>尽管同意有需要保护黄竹坑区的天然环境，但不认为在黄竹坑商贸区实施整体建筑物高度管制是促使该区逐步转型作其他商贸用途的适当方法。</p>	<p>- 香港地产建设商会</p>	<p>对黄竹坑商贸区的发展实施建筑物的高度限制，更能反映该区的规划意向，即凸显黄竹坑和香港仔整体的固有特色和天然特点。订立建筑物高度限制可容许建筑物作出灵活设计，以达到《建筑物(规划)规例》所订明的准许非住用地积比率。</p>
A-2e	<p>由于申请把工业用途改作酒店及办公室发展的个案显著上升，因此当局应乘势积极及主动地实行规划，而不应被动地以采用管制作作为回应。</p>	<p>- 香港城市设计联盟</p>	<p>黄竹坑商贸区的酒店发展规划申请反映出该区对于高层的商业大厦需求甚殷。现有规划申请制度利用规划条件促使整体环境得以改善。例如，就个别发展建议而定出规划条件，如美化环境建议、建筑物后移规定等。尽管如此，当局仍有需要订立建筑物法定高度限制，以确保该区的转型不会破坏区内的景观素质。</p>
<p>香港其他地区的建筑物高度管制</p>			
A-3a	<p>政府应继续或加速其他相关的分区计划大纲图的检讨工作，以便制定及实施适时及合理的高度管制。</p>	<p>- 香港规划师学会</p>	<p>当局会考虑日后在适当时为其他地区制定建筑物法定高度管制。</p>

A-3b	<p>当局亦应考虑在毗邻地区，如黄竹坑村、惠福道、南朗山道、海洋公园和香港仔旅游项目实施建筑物高度管制的需要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港规划师学会 - 香港城市设计联盟 - 太古地产 - 香港地产建设商会 - Mr. CHAN Tat-choi 	<p>待公众谘询工作完成后，规划署将于城规会同意黄竹坑商贸区的建筑物高度限制后，检讨附近的建筑物高度管制。</p>
A-3c	<p>当局应把特定建筑物高度管制纳入规划大纲和分区计划大纲图，以确保城市设计管制的一致性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN Tat-choi 	<p>意见备悉。请参阅上文对意见 A-3a 的回应。</p>
<p>B. 设定建筑物高度限制的影响</p>			
<p>增加建筑物阔度及上盖面积</p>			
B-1	<p>订立建筑物高度限制会鼓励发展者尽用上盖面积，以达到《建筑物(规划)规例》所订明的准许非住用地积比率。上盖面积增加会出现下列情况：</p> <p>(a) 导致黄竹坑区变为建筑物高度相同且外形低矮的单调乏味景象；</p> <p>(b) 造成墙壁效应；</p> <p>(c) 减少在地面用作美化市容或景观用途的公众空间；</p> <p>(d) 减少发展绿化设施和平台中庭，违背提供景观调剂和通风空间</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建筑师学会 - 太古地产 - 谭希仲产业测计师有限公司 - 领贤规划顾问有限公司 - 香港地产建设商会 - 香港总商会 - 商界环保协会 - 土地及建设谘询委 	<p>上盖面积受很多因素影响，包括标准楼层用途、各部份的分类用途、地盘面积、位置、设计及是否面向街道等，而建筑物高度只是上述因素之一。整体来说，不论是否设有建筑物高度限制，非住用建筑物多数会兴建至达到《建筑物条例》所订明的准许上盖面积（即高度超过61米的非住用建筑物为60%或65%），因为从建筑设计角度来看，上盖面积较低可能会引致楼</p>

	<p>的宗旨；以及</p> <p>(e) 可能使地面造成尘埃飘散及其他潜在污染问题。</p>	<p>员会辖下的规划小组委员会</p> <p>- Mr. CHAN Tat-choi</p>	<p>面空间未能有效地使用。</p>
<p>墙壁效应</p>			
B-2a	<p>实施建筑物高度管制会导致黄竹坑道沿途产生墙壁效应，因而：</p> <p>(a) 阻挡视线；</p> <p>(b) 导致建筑物之间没有空间可供通风之用；以及</p> <p>(c) 影响毗邻街道及整个地区的自然光线和通风廊。</p>	<p>- 香港地产建设商会</p> <p>- 商界环保协会</p> <p>- 南区区议会</p> <p>- Mr. CHAN</p> <p>- Mr. L. H. CHAN</p> <p>- Mr. CHAN Tat-choi</p>	<p>(a) 当局建议采用梯级式高度轮廓以造成建筑物高度不同的景象，从而增添整体高度轮廓的变化。至于低层的政府、机构或社区及公用设施用地，则可作为景观调剂及通风空间。</p> <p>(b) 此外，有关略为放宽建筑物高度限制的条文，会鼓励发展商提交建议，以证明其发展在规划及设计上的优点。因此，该区日后的整体建筑物将会高低有致。</p>
B-2b	<p>为减低墙壁效应，当局在批给规划许可时，可附加规划条件，规定申请人把建筑物自界线后移，以提供较佳的街道环境。</p>	<p>- 土地及建设咨询委员会辖下的规划小</p>	<p>(a) 同意。当局在黄竹坑商贸区内数宗作酒店用途的已批准规划申请上，已采</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 组委员会 - 香港规划 - 师学会 	<p>用此做法。</p> <p>(b) 重建后建筑物向界线后移的要求已列明在黄竹坑布厂湾分区发展大纲图内，以扩阔行人路。</p>
通风情况			
B-3a	当局在整个检讨过程中应尽力保留宝贵的自然环境，同时尽量减少对通风情况／空气质素造成的不良影响。	<ul style="list-style-type: none"> - 葛量洪医院 - 南区区议会 	备悉及同意有关意见。
B-3b	当局在制定高度管制时，须考虑风向及对市区气流和天然通风的影响。由于围墙建筑形式不利通风，因此应避免采用此形式。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建筑 - 师学会 - 南区区议会 	建筑物高度与气流／天然通风之间并无直接关系，而气流／天然通风其实是有关建筑物体积、建筑物之间的间隙、建筑群的穿透度、平台构筑物的规模等。个别地盘的建筑物设计，特别是大型发展项目，对于整体通风环境有更大的影响。规划署近期完成的「空气流通评估方法可行性研究」内为个别地盘的建筑物设计建议一些设计指引，以期改善气流和天然通风。
B-3c	建议规划署应进行在实施及不实施拟议高度限制下	<ul style="list-style-type: none"> - 香港总商会 	请参阅上文对意见B-3b的回应。

	的通风评估(后者会假设有若干空中花园 / 绿化设施)。		
削弱发展潜力			
B-4a	<p>在建筑物高度管制下，尽量发挥拟议重建土地的发展潜力会较加入城市设计元素为重要。最常见的设计是平台连上盖构筑物的上盖面积超过 50%，尤其是当平台是用作建设所需的停车场。这样，余下的空间会非常少，难以造出更鲜明的轮廓线，同时局限了阳光的渗透、市区通风廊的提供等。</p> <p>提意见人建议在改变该区的用途时，放宽范围细小的土地有关提供泊车位的规定，而大块的土地则须于地面预留空间作休憩用地。</p>	- 香港建筑师学会	<p>(a) 拟议建筑物高度限制仍可容许建筑物作出灵活设计，以达到《建筑物(规划)规例》所订明的准许非住用地积比率。这些限制不会影响黄竹坑商贸区内土地的发展潜力。</p> <p>(b) 当局已订明有关略为放宽建筑物高度限制的申请会按个别情况作考虑该区的整体建筑物轮廓高低有致。香港仔及鸭脷洲分区计划大纲图的《说明书》将会加入考虑该等放宽的相关条件，而用意之一，是促进更佳街景和区内公众休憩用地质素的提升。</p>
B-4b	在黄竹坑商贸区制定建筑	- 谭希仲产	请参阅上文对意见

	<p>物高度管制会削弱该区土地的发展潜力，原因是有需要应付「其他指定用途」注明「商贸」地带的泊车和上落货要求。</p>	<p>业测计师有限公司</p>	<p>B - 4 a 的回应。</p>
<p>设计上的灵活性和创意</p>			
<p>B-5a</p>	<p>建筑物高度管制会削弱设计上的灵活性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN Tat-choi - 谭希仲产业测计师有限公司 - 领贤规划顾问有限公司 - 香港总商会 - 香港地产建设商会 - 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会 	<p>请参阅上文对意见 B - 4 a 的回应。</p>
<p>B-5b</p>	<p>若采纳建议的高度限制把建筑物高度分两级，市容会因而变得单调乏味。如没有建筑物高度管制，高度会有更多变化，而城市景致会更具姿采，同时出现更多特别的建筑物，如位于中环的国际金融中心。公众可从扯旗山欣赏高楼大厦的景色。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会 	<p>(a) 采用梯级式高度管制会为该区的市容增添姿采，同时，城规会可就个别情况考虑略为放宽建筑物高度限制。因此，该区日后的整体建筑物轮廓会高低有致。</p> <p>(b) 当局保留公众</p>

			<p>从扯旗山和香港仔郊野公园眺望的视线，个中原因有所不同。游客前往山顶是俯瞰整个城市的景色，而前往香港仔郊野公园的游客是希望享受郊区的自然景色和特色。</p>
B-5c	<p>政府应在订立建筑物高度限制前提供指引，以鼓励发展者纳入更具创意而环保效用持久的元素。政府应带头进行城市设计工作，如尽早提供连接运输枢纽（包括日后的地铁站）的行人道，以改善行人连接通道，从而影响重建项目的设计。</p>	<p>- 香港建筑师学会</p>	<p>(a) 当局鼓励发展者在兴建建筑物时纳入更具创意而环保效用持久的元素。当局已定出略为放宽建筑物高度限制的条文，并建议有关考虑该等放宽的条件（请参阅下文对意见 B-5d 的回应）。</p> <p>(b) 政府会于决定兴建南港岛线后，考虑规划连接地铁站的行人通道。</p>
B-5d	<p>当局应考虑把建筑物高度上限放宽若干百分比，以便：</p> <p>(a) 把建筑物界线后移以加阔行人道；</p>	<p>- 香港总商会 - 香港建筑师学会 - 土地及建设咨询委</p>	<p>当局透过规划许可审批制度，在分区计划大纲图的《注释》内收纳略为放宽建筑物高度限制的条文，鼓励发展者提出</p>

	<p>(b) 提供绿化设施以柔化景观影响；</p> <p>(c) 提供更有质素的地面公共市区空间；</p> <p>(d) 发展市区枢纽；</p> <p>(e) 促进街道通风；</p> <p>(f) 采用优良的设计，如使用天台的设施，促进空气流通及调和生硬的梯级式高度效果。</p>	<p>员会辖下的规划小组委员会</p>	<p>规划申请，进行在规划／设计上对该区带来好处的发展／重建计划。建议当局考虑放宽时以下列准则来决定：</p> <p>(a) 在土地归还／拨出作公众通道／道路扩阔用途而根据《建筑物条例》批给额外地积比率；</p> <p>(b) 提供更美观的街景／优质的街道水平公众休憩用地；以及</p> <p>(c) 实现绿化设计及其他设计优点。</p>
--	--	---------------------	---

建议的建筑物高度限制

<p>B-6a</p>	<p>建议的建筑物高度限制较黄竹坑商贸区现有的建筑物高度轮廓为高，并不足以确保香港仔郊野公园和珍宝海鲜舫的景观不受阻碍。建筑物高度限制须顾及保护香港仔隧道和香港仔郊野公园的公众视线的需要。</p>	<p>- 香港规划师学会</p> <p>- 南区区议会</p> <p>- 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会</p> <p>- Mr. CHAN</p> <p>- Mr. Steve CHEUNG</p>	<p>当局须在保留公众视线与尊重私人发展权之间取得平衡。拟议高度限制已平衡多项考虑因素，包括黄竹坑和香港仔整体的特色和特点、鲜明的市容、景观影响等。把建筑物高度进一步放宽至主水平基准上 140 米以上，会对从香港仔海峡和香港仔郊野公园眺望的景观造成不良影响。另一方</p>
-------------	--	---	--

			面，主水平基准上120米可作为合理标准，促使当局在不削弱发展潜力的前提下，为商业建筑物定出最低高度。
B-6b	拟议高度限制不公平、武断，并且没有充分的规划理据。	<ul style="list-style-type: none"> - 谭希仲产业测计师有限公司 - 香港地产建设商会 - 商界环保协会 	二零零五年，规划署完成了《黄竹坑商贸区建筑物高度限制研究》(下称「该研究」)。城规会在同意为黄竹坑商贸区订立建筑物高度限制前，已仔细审核研究结果及建议。为黄竹坑商贸区订立建筑物高度限制的目的、通则及建筑物高度概念的主要特色已撮录于公众谘询文件内。
B-6c	建议中主水平基准上120米至140米的高度限制过于宽松，未能造出高度向海旁递减的市容。超逾现有高度轮廓的拟议高度限制，会对附近地区的景观及通风情况造成不良影响。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - Mr. Steve CHEUNG - Mr. LH CHAN - 南区区议会 	<p>(a) 请参阅上文对意见 B-6a 的回应。</p> <p>(b) 倘拟议建筑物高度进一步减低(如减低至主水平基准上100米以下)，有关发展可能无法达到《建筑物(规划)规例》所订明的非住用地积比率。</p>

<p>B-6d</p>	<p>为免破坏从香港仔郊野公园眺望的景观，同时考虑到黄竹坑商贸区现有建筑物的高度，建议把高度进一步减低至主水平基准上100米及120米或以下，以便把建筑物完全摒除于香港仔郊野公园眺望的视线范围外。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港规划师学会 - 南区区议会 - CHAN 先生 - LH CHAN 先生 - 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会 - 黄竹坑分区委员会 	<p>(a) 请参阅上文对意见 B-6c 的回应。</p> <p>(b) 在黄竹坑商贸区西面部分有数个已取得规划许可的酒店发展项目，其建筑物高度为主水平基准上121米至139米。因此，为黄竹坑商贸区西面部分订立较低建筑物高度限制意义不大。</p>
<p>B-6e</p>	<p>黄竹坑商贸区的拟议建筑物高度应参照毗邻一幅位列勾地表内用地的高度，即主水平基准上145米。倘当局采用梯级式高度轮廓，建议当局把该区(包括黄竹坑商贸区及其南面和西面部分)的高度限制定为主水平基准上145米至160米。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - CHAN Tat-choi 先生 - 领贤规划顾问有限公司 	<p>(a) 为黄竹坑商贸区推出建筑物高度概念时，当局已整订和评估若所有建筑物兴建至主水平基准上160米的高度上限的景象(公众咨询文件内方案B)。经考虑过城市设计原则及附近地区的环境后，当局认为若把高度订于主水平基准上160米，从香港仔郊野公园和香港仔海峡眺</p>

			<p>望，建筑物会显得很突出，效果并不理想。</p> <p>(b) 规划署会于城规会同意的黄竹坑商贸区的建筑物高度限制后，检讨附近一带的建筑物高度管制。</p>
<p>B-6f</p>	<p>根据《香港城市设计指引》，当局建议在山脊线下保留 20% 的空间以免景观受建筑物所遮挡。基于班纳山的山峦背景高度为主水平基准上 214 米，建筑物高度上限应订为主水平基准上 170 米，以遵照上述建议。</p>	<p>- Lucky Gain</p>	<p>(a) 据《香港规划标准与准则》第 11 章所载，设立一个 20 至 30% 山景不受建筑物遮挡的地带，可作为初步依据，以保护维港两岸的山脊线 / 山峰和山峦背景的景观。至于香港岛的其他地方的发展高度，除了须保护山景免受建筑物遮挡外，亦应着重加强特定地区的地方特色、保护壮观的山峦背景，以及配合邻近地区的风格。城市的轮廓应依天然地形勾划。</p> <p>(b) 当局已测试进</p>

			<p>一步提高建筑物高度的景观影响。正如公众谘询文件内图 13 至 15 所显示，若把高度订于主水平基准上 160 米，从香港仔海峡和香港仔郊野公园眺望，建筑物会显得很突出，效果并不理想。因此，当局不支持把建筑物高度进一步放宽至主水平基准上 170 米。</p>
B-6g	<p>把高度限制订在水主平基准上 120 米实属过低，并会引致设计上的限制，故此并不支持。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 领贤规划顾问有限公司 - 太古地产 	<p>请参阅上文对意见 B-6a 的回应。</p>
B-6h	<p>建议大块的土地(如面积超过 20 000 平方米的土地)的高度上限可放宽至主水平基准上 160 米。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建设谘询委员会辖下的规划小组委员会 	<p>请参阅上文对意见 B-6e(a)的回应。</p>
<p>黄竹坑商贸区内「政府、机构或社区」用地的建议高度</p>			
B-7a	<p>列明政府、机构或社区用地将会有较低的建筑物高度是较冒险的做法，因为政府也会尽量善用该些土地的发展潜力。提意见人虽支持收紧建筑物高度上限以制造通风空间，但认</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - 香港建筑师学会 	<p>在切合政府、机构或社区及公用设施用地的运作需要下，建议当局收紧有关用地的建筑物高度限制，以提供通风空间、确保景观不受阻</p>

	<p>为当局应考虑如此低的发展密度是否可以由政府、机构或社区用途提供足够的楼面面积以容纳有关用途。</p>		<p>挡，同时增添整体建筑物高度轮廓的变化。若政府、机构或社区及公用设施用地的运作要求有所改变，则城规会会按个别申请的情况考虑略为放宽该等用地的建筑物高度限制。</p>
<p>B-7b</p>	<p>究竟三块面积细小和低层的政府、机构或社区及公用设施用地，能否有效改善黄竹坑商贸区的环境，着实令人怀疑。</p>	<p>- 香港总商会</p>	<p>当局建议利用三块建筑物高度限制较低的政府、机构或社区及公用设施用地，配合分为两级的高度限制，有助黄竹坑商贸区增添整体建筑物高度轮廓的变化。有关略为放宽建筑物高度限制的条文可鼓励发展者进行在设计及规划上有优点的发展。</p>
<p>C. 梯级式高度轮廓</p>			
<p>C-1a</p>	<p>支持实施梯级式高度管制，但指出拟议主水平基准上 120 米及 140 米的高度，在不同观景点是无法看到的。两级高度限制的差距应进一步扩阔，以免造成毫无变化的划一平顶高度轮廓。</p> <p>宜采用较阔的高度限制，即由主水平基准上 120 米</p>	<p>- 南区区议会 - Lucky Gain</p>	<p>(a) 意见备悉。当局采用梯级式高度轮廓时已顾及该区的地形，容许黄竹坑商贸区的建筑物高度有所变化，以便市容更添姿采。</p> <p>(b) 请参阅上文对</p>

	(黄竹坑道以南)递增至主水平基准上 170 米(黄竹坑道以北), 以及造出对比更鲜明的高度轮廓是较可取的做法。		意见 B-6a 的回应。
C-1b	应采用自海旁向山峦递增的梯级式高度轮廓。	- Mr. CHAN Tat-choi	同意。
C-1c	当局应清楚解释拟议两级建筑物高度限制之间 20 米间距的原则。	- 黄竹坑分区委员会	请参阅上文对意见 B-6a 的回应。
C-1d	为达到梯级式高度轮廓的基本目的, 同时鼓励发展者采用更好的建筑设计, 建议把南朗山道以西部分订为限制较低点, 东面部分则为限制较高点, 由西向东把高度递增, 或为黄竹坑商贸区边沿附近的地区制定较低的限制, 取代把两个高度限制以黄竹坑道作横向分隔。	- 香港规划师学会 - 领贤规划顾问有限公司 - Mr. Steve CHEUNG - 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会	拟议梯级式高度轮廓由北面向南面递减, 以配合该区的天然地形。基于黄竹坑商贸区西面部分有数个酒店发展计划(建筑物高度约为主水平基准上 121 米至 139 米) 已取得规划许可, 为黄竹坑商贸区西面部分订立较低的限制意义不大。
C-1e	无需采用梯级式高度限制。	- 领贤规划顾问有限公司 - Mr. YUEN	梯级式高度轮廓有助消除墙壁效应, 同时为市容增添姿采。
D. 为黄竹坑商贸区及毗邻地区制定全面的规划及城市设计			
D-1a	为制定适当的高度限制, 当局需要进行全面的研究, 包括:	- 城市大学 - 香港城市	由于黄竹坑商贸区属于现有已建设地区, 区内固有的设计

<p>(a) 环保事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 天然透光 • 空气质素 / 通风 • 市区通风廊 • 更多休憩用地 <p>(b) 城市设计事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地区特色 / 风貌 • 人本比例 / 关系 • 认定地区枢纽，以营造对地方之归属感 • 更多公共地方，如把沟渠加盖及加阔行人道以种植花木 • 把行人与车辆隔开 • 环境美化价值 <p>(c) 景观事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 公共空间 • 街景 • 往来的畅通程度 • 特色 <p>(d) 建筑物设计事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 因上盖面积改变而采用的建筑外形 • 绿化设施 • 建筑物后移以加阔行人道 • 地积比率和发展潜力 • 结集程度 <p>(e) 旅游业事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 黄竹坑区与毗邻旅游业发展的融合 <p>(f) 交通事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 改善区内交通情况 • 疏导区内人流 • 建造高架行人通道网和有盖行人道 <p>(g) 发展权</p>	<p>设计联盟</p> <p>香港规划师学会</p> <p>香港建筑师学会</p> <p>香港地产建设商会</p> <p>香港总商会</p> <p>Mr. CHU</p> <p>Mr. MAK</p>	<p>限制众多(如现有道路设计、业权分散和高发展密度)，因此单靠订立建筑物高度限制并不能够全面地改善该区。为促使部分限制能得以解决，当局已在黄竹坑及布厂湾发展大纲图列明在黄竹坑商贸区实施地区性后移的建议，即在重建黄竹坑道、香叶道和业勤街沿途的建筑物时把该等建筑物后移，以加阔行人道，从而疏导区内人流。当局已就须向城规会申请许可的发展计划定出规划条件，规定申请人提交并落实美化环境建议，以便改善区内整体环境和绿化设施。</p>
---	--	--

D-1b	<p>当局亦应评估为香港仔订立建筑物高度限制，对旅游业政策及辟设基建及公用设施方面会有何影响。</p>	<p>- Mr. CHU - Mr. MAK</p>	<p>请参阅上文对意见 D-1a 的回应。</p>
D-1c	<p>倘政府减低高度限制，建议政府进行行人和交通量的影响评估，并向南区区议会提供有关结果，以作参考之用。</p>	<p>- 南区区议会</p>	<p>(a) 为黄竹坑商贸区制订建筑物高度管制，主要是为了避免公众视线受阻及保留该区的特色，而不削弱发展潜力。较低的高度限制未必会对行人和交通量造成直接影响。</p> <p>(b) 请参阅上文对意见 D-1a 的回应。</p>
D-1d	<p>黄竹坑区目前有严重的交通挤塞问题。当局有否改善交通挤塞的方案，以及解决污染的办法。</p>	<p>- Mr. MAK</p>	<p>由于当局急需为黄竹坑商贸区制定建筑物高度管制，以确保该区的转型不会破坏区内景观质素，因此这次谘询工作的重点是为该区订立建筑物高度限制。</p> <p>单靠订立建筑物高度限制并不能够全面地改善该区的交通问题。然而，城规会考虑该区的规划申请时，会确保在有需要时推行恰当的</p>

			交通改善措施及设置交通设施,以解决交通问题。
D-1e	城市设计须顾及质而非量的考虑因素,而黄竹坑区的日后重建须在质方面对城市环境带来好处。	- 香港城市设计联盟 - 香港建筑师学会	意见备悉。
E. 把建筑物高度管制扩展至整个黄竹坑区			
E-1a	<p>拟议高度管制须涵盖整个黄竹坑区,包括:</p> <p>(a) 黄竹坑村重建地盘 (b) 黄竹坑商贸区以南的地区 (c) 惠福道的一幅位在勾地表的土地 (d) 海洋公园重建计划 (e) 香港仔旅游项目 (f) 毗邻黄竹坑商贸区的文物古迹</p> <p>上述伸延的范围亦会采用相同的城市设计原则。</p>	<p>- 香港规划师学会 - 香港城市设计联盟 - 香港地产建设商会 - 太古地产 - Mr. CHAN Tat-choi - 土地及建设咨询委员会辖下的规划小组委员会</p>	<p>(a) 黄竹坑商贸区正逐步转型,而该区对于高层商业大厦,需求甚殷。因此,当局务必尽快管制建筑物高度,以确保该区的转型不会破坏区内的景观质素。</p> <p>(b) 待公众咨询工作完成后,规划署会同黄竹坑商贸区的建筑物高度限制后,检讨附近一带的建筑物高度管制。</p>
E-1b	当局制定主水平基准上120米至140米的拟议建筑物高度限制时,未有参照于毗邻惠福道一幅位在勾地表的土地的政府土地的准许高度,即主水平基准	<p>- Mr. CHAN Tat-choi - 谭希仲产业测计师有限公司</p>	关于为整个黄竹坑区——特别是黄竹坑商贸区以南的地区(包括黄竹坑村及惠福道的一幅政府土地)订立建筑物高

	上 145 米。故促请政府检讨黄竹坑商贸区拟议建筑物高度限制，以免在处理政府土地和私人土地时采用双重标准，例如使前者能享有特权。	<ul style="list-style-type: none"> - 领贤规划顾问有限公司 - 太古地产 - 香港兴业国际有限公司 - 香港地产建设商会 - Miss YEUNG - Mr. YUEN 	度限制的意见，待公众谘询工作完成后，规划署会于城规会同意黄竹坑商贸区的建筑物高度限制后，检讨附近一带的建筑物高度管制。
E-1c	该研究并无顾及在区内较拟议高度限制为高的其他重要发展，例如石排湾村（主水平基准上 153 米）和深湾轩（主水平基准上 167 米），并建议当局采取一致的做法。倘政府把一块土地的高度上限订为主水平基准上 145 米，则附近地区的整体高度上限必须不少于主水平基准上 145 米。	<ul style="list-style-type: none"> - 领贤规划顾问有限公司 	请参阅上文对意见 E-1a 的回应。
F. 其他各种意见			
谘询文件			
F-1a	同意谘询文件内列明的目的和通则。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - Mr. CHAN Tat-choi 	意见备悉。
F-1b	不满意谘询文件第 4 页所载的主要“目的”，并指出单靠订立建筑物高度限制不足以“凸显该区的固有特色和天然特点”，或“按所容许的地积比率，作	<ul style="list-style-type: none"> - 香港城市设计联盟 	意见备悉。

	出灵活设计”。更贴切的说法是“稍为减少对该区固有特色的景观破坏”，即使这一点须视乎该等破坏的特定观景点，以及如何、从哪里及何种情况下被理解。		
F-1c	同意连载于谘询文件的“通则”，但“通则”与文件第 8 页的“视觉影响评估”的相互关系似乎不大。据谘询文件所述，上述两方面须以“发展需要及灵活建筑物设计”平衡，但从图 10 显示的景象所见，在各高度限制下，通则的各项未能互相配合。	- 香港城市设计联盟	请参阅上文对意见 B-6a 的回应。
F-1d	不同意在谘询文件第 9 页 (a) 中，有关“主要特色”的陈述，即“尽量避免建筑物阻碍望向远方空中轮廓线的视线，而从主要视点可见的山丘轮廓也不会受破坏”。 被谘询者不明白有关现有政府、机构或社区及油站用地的 (b) 段。从积极规划的角度而言，这些用地不会“柔化建筑物群”，只能发挥本身的用途。 同样，(c) 段所述亦难以成立。不论多业权的现有建筑物是否同时重建至建筑	- 香港城市设计联盟	意见备悉。 建议中政府、机构或社区及公用设计用地的建筑物高度限制，可为黄竹坑商贸区的高层发展提供景观调剂及通风空间。 鉴于黄竹坑商贸区内部分私人地段属业权分散，这些地段

	物高度上限，与这一点也不会有关，而重要的始终是结果。		难以重建。因此，该等建筑物中有部分将维持现有高度，即大多在主水平基准上 120 米及 140 米以下。
F-1e	当局应向公众交待制定谘询文件所载的建筑物高度管制原则的理据为何。	- 香港建筑师学会	当局已在公众谘询文件内阐述为黄竹坑商贸区制定建筑物高度管制的通则，以及建筑物高度概念的主要特色。
绿化、景观及通风走廊			
F-2	该商贸区内的绿化、景观及通风走廊能否有效改善整个商贸区的环境令人存疑。	- 香港总商会	在绿化、景观及通风走廊范围内的现有低层大厦会营造不同高度的效果，打破黄竹坑商贸区内高层大厦的单调景象。
电脑合成照片			
F-3a	谘询文件列载的电脑合成照片只提供鸟瞰而非人类的视线角度，并无显示从地面眺望的景观。	- 香港建筑师学会	谘询文件列载的电脑合成照片(图 13 至 15)是显示在香港仔郊野公园(从香港仔下水塘水坝和香港仔郊野公园凉亭所见)及香港仔海峡(从珍宝海鲜舫所见)内选定的主要视点眺望可能出现的景象，而并非从鸟瞰角度所见的景观。为进行公众谘询，当局制备了两个分别采用鸟瞰和地面角度

			的三维“飞行”评估电脑模型，以便公众了解黄竹坑商贸区在订立拟议建筑物高度限制后，可能出现的市容。
F-3b	公众谘询文件内显示方案 A 和 B 的电脑合成照片并无顾及上盖面积，似有所误导。	- 土地及建设谘询委员会辖下的规划小组委员会	公众谘询文件内显示景象 A 和 B 的电脑合成照片已反映出与主水平基准上 120 米 / 140 米的高度上限相比，建筑物兴建至主水平基准上 160 米会出现较低的上盖面积及较窄的建筑物阔度。在两个景象下，只有按拟议建筑物设计而兴建的指定或批准发展会有相同的外形和大小。
F-3c	公众谘询文件列载的电脑合成照片与先前的谘询一样，只假设建筑物高度会在订立高度限制后改变，而没有提及因高度引致上盖面积改变后，发展规模可能出现的情况。倘这并非误导，便是资料不完整。	- 香港建筑师学会	请参阅上文对意见 F-3b 的回应。
F-3d	从图 13 和 14 所见，方案 A 和 B 无甚分别，两者均显示从郊野公园眺望时的主要景观破坏，与谘询文件第 5 页的通则 (e) 段相违背。同样，图 15 所显示对香港仔港湾的景观影响在两个方案下均非常严重。	- 香港城市设计联盟	从地形看来，香港仔郊野公园的界线在黄竹坑商贸区以北的背景会以主水平基准上 140 米为等高高度。不超过主水平基准上 140 米的建筑物理应对

	<p>值得留意的，是航摄照片所显示的最高建筑物和现有景观完全被兴建至新高度限制的建筑物所阻碍。</p> <p>此文件应显示标准南北部分的情况，以阐明建筑物与山峦背景和香港仔港湾之间的关系。</p>		<p>该郊野公园的背景产生重大的景观影响。据图 13 和 14 所显示，在方案 B(主水平基准上 160 米)的主要视点望向天际及视野会较方案 A(主水平基准上 120 米至 140 米)为窄小。然而，值得注意的是绿化地带缓冲地形低，而香港仔海峡位置开扬，致使在方案 A 和 B 下黄竹坑商贸区的屋顶轮廓的变化，从该海峡望去会比现有轮廓显著。</p>
--	--	--	---

公众谘询

F-4a	<p>当局须同时进行全面的研究，以了解区内人士的需要，并给予他们参与制定有关原则的机会。</p>	- 香港建筑师学会	<p>就黄竹坑商贸区拟议建筑物高度限制而进行的公众谘询，已促进各界人士在高度管制的原则上的交流。当局为黄竹坑商贸区定出拟议建筑物高度限制以纳入分区计划大纲图之前，已顾及社会各界所提出的意见。</p>
F-4b	<p>当局应利用实体模型阐述建议所带来的景观影响。</p>	- 香港建筑师学会	<p>谘询文件所刊载的电脑合成照片阐述拟议建筑物高度的景观影响。此外，当局拟备两个三维“飞行”电脑评估</p>

			模型，以便公众了解实施建筑物高度管制下的情况。有关照片曾于各公众咨询会议／论坛上公开，同时可于规划署的网页上浏览，让公众对拟议高度管制实施后的景象有所了解。
F-4c	当局在公众咨询阶段已为处理规划申请而制定建筑物高度管制。这样，只会削弱咨询工作的正规性。	- 香港地产建设商会 - 太古地产 - 香港兴业有限公司	鉴于进行公众咨询工作与其后向城规会提交公众咨询结果和紧接分区计划大纲图修订之间相隔一定时间，城规会于二零零五年六月二十四日支持公布的临时高度管制指引，在香港仔及鸭脷洲分区计划大纲图收纳建筑物高度管制前，作为对处理就第 16 条提出的申请和契约修订申请的依据。此做法与较早前的在观塘及九龙湾的分区计划大纲图所采用的做法相似。
地积比率			
F-5	此文件没有提及政府是否打算提高地积比率，亦无提供有关整个情况的足够资料。	- 香港建筑师学会	有关发展应达到《建筑物(规划)规例》所订明的准许地积比率。当局在此次咨询中没有意图改变地积比率。

对毗邻地区的高度轮廓的建议			
F-6a	<p>由于黄竹坑村位于梯级式高度轮廓的中心，因此进行中层至高层发展会较为合适。</p> <p>休憩用地和低层发展如游艇俱乐部和神学院应保留在海边，而高层发展则宜建于山峦附近，让中层发展处于两者之间。</p>	<p>- Mr. CHAN Tat-choi</p>	<p>意见备悉。规划署检讨黄竹坑商贸区附近一带的建筑物管制时，会仔细考虑有关意见。</p>
F-6b	<p>目前，黄竹坑村位于黄竹坑商贸区以南，划为「住宅(甲类)」地带，并无订立建筑物高度限制。倘当局在容许黄竹坑村毗邻地区不设高度限制的情况下，为黄竹坑商贸区订立高度限制，应作审慎考虑，以免出现不公平现象。</p>	<p>- 香港兴业 国际有限公司</p> <p>- Mr. LEE</p>	<p>请参阅上文对意见E-1a的回应。</p>
F-6c	<p>坐落在香港仔水塘的视觉走廊内并位处于黄竹坑商贸区以外的政府、机构或社区用地应作低层发展。</p>	<p>- Mr. CHAN</p>	<p>同意。坐落在香港仔水塘而于黄竹坑商贸区以外的政府、机构或社区用地主要是作学校、神学院、警署等发展。为保留景观廊，当局建议该等用途作低层发展。</p>
对交通和基建的影响			
F-7	<p>有询问现有基建能否应付日后高层发展对交通、社会服务及公用设施的额外需要。</p>	<p>- 土地及建设 谘询委员会 辖下的规划 小组委员会</p>	<p>单单设定建筑物高度管制并不会对该区社区设施和基建的提供构成影响。</p>

其他事宜			
F-8a	当局就更改用途作九间酒店发展所预期的需求过于武断，规划署或须进行主要零售业计划一般所作的需要／需求评估。	- 香港城市设计联盟	城规会已批准的酒店发展项目是否落实，须视乎发展者的决定。
F-8b	为免黄竹坑道受沿途大型巴士所影响，而出现更严重的空气污染，当局应考虑减少行经该路的巴士线。	- 香港建筑师学会	相关的政府部门会处理减少巴士线的要求。这方面对制定建筑物高度管制并无直接关系。
F-8c	为更新黄竹坑区成为商贸枢纽，当局应加快处理接驳至南区的地铁支线问题。	- Mr. YUEN	相关的政府部门／各局会处理公众对地铁支线的意见。这方面对制定建筑物高度管制并无直接关系。
F-8d	对于黄竹坑商贸区内所有已批准的酒店发展项目给予豁免，不必遵照拟议建筑物高度限制，是不公平的做法。	- 谭希仲产业测计师有限公司	当局在制定黄竹坑商贸区的建筑物高度限制时已顾及获批发展的建筑物高度。为保障已获规划许可的申请人的发展权，除非有关申请人就已批准计划提出重大修订(包括提高建筑物高度)，否则先前已获批准的规划申请不会受影响。