

附錄 A1 獲邀出席公眾論壇的團體／人士名單

1. 香港規劃師學會
2. 香港建築師學會
3. 香港測量師學會
4. 香港園境建築師學會
5. 香港工程師學會
6. 香港環境影響評估學會
7. 香港規劃顧問協會有限公司
8. 建築師事務所商會有限公司
9. 立法會議員(港島)楊森博士，JP
10. 立法會議員(港島)李柱銘先生，JP
11. 立法會議員(港島)余若薇女士，JP
12. 立法會議員(港島)蔡素玉女士，JP
13. 立法會議員(港島)馬力先生，JP
14. 立法會議員(港島)范徐麗泰女士，JP
15. 立法會議員(建築、測量及都市規劃界)劉秀成先生，JP
16. 地球之友
17. 綠色力量
18. 香港可持續發展項目論壇
19. 長春社
20. 城市觀察組
21. 香港地產建設商會
22. 香港總商會
23. 香港工業總會
24. 香港中華廠商聯合會
25. 香港中華總商會
26. 商界環保協會
27. 地鐵有限公司
28. 香港城市設計聯盟
29. 環保建築專業議會
30. 思匯
31. 南區工商業聯會有限公司
32. 金寶花園業主立案法團
33. 南濤閣業主立案法團
34. 惠福道珍寶閣業主立案法團
35. 逸港居業主立案法團
36. 景惠花園業主立案法團
37. 雅濤閣業主委員會
38. 天豐工業大廈業主立案法團

39. 合隆工業大廈業主立案法團
40. 聯合工業大廈業主立案法團
41. 怡華工業大廈業主立案法團
42. 金來工業大廈業主立案法團
43. 長德工業大廈業主立案法團
44. 信誠工業大廈業主立案法團
45. 勝利工廠大廈業主立案法團
46. 聯益工業大廈業主立案法團
47. 本利發工業大廈業主立案法團
48. 怡達工業大廈業主立案法團
49. 益年工業大廈業主立案法團
50. 利美中心業主立案法團
51. 怡安工業大廈業主立案法團
52. 盛德工業大廈業主立案法團
53. 香華工業大廈業主立案法團
54. 貴寶工業大廈業主立案法團
55. 保濟工業大廈業主立案法團
56. 建德工業大廈業主立案法團
57. 瑞琪工業大廈業主立案法團
58. 甄沾記大廈業主立案法團
59. 香港仔工業學校
60. 加拿大國際學校
61. 新加坡國際學校
62. 樹仁中學
63. 新會商會陳白沙紀念中學
64. 瑪利灣學校
65. 黃竹坑醫院
66. 葛量洪醫院
67. 東華三院戴麟趾安老院
68. 東華三院賽馬會康復中心
69. 聖瑪利安老院
70. 香港醫學專科學院
71. 海洋公園
72. 珍寶王國
73. 聖神修院
74. 深灣遊艇俱樂部
75. 香港興業有限公司
76. 城市規劃委員會
77. 南區區議會
78. 黃竹坑及赤柱分區委員會

附錄 A2 出席公眾論壇的團體／人士名單

姓名	團體
1. Mr. CHEUNG Sai-ming	東華三院賽馬會康復中心
2. Mr. Alex CHU	海洋公園公司
3. 黃志毅先生	南區區議員
4. Miss Corina YEUNG	太古地產有限公司
5. Miss Evelyne FUNG	太古地產有限公司
6. 周振元先生及其他出席人士(共四人)	益年工業大廈業主立案法團
7. Ir. Simon Chun-choi MAK	Region Fine (HK) Limited
8. 單英偉先生	雅濤閣業主委員會
9. 張紹康先生	志昌行管理有限公司
10. Miss Amy CHANG	
11. 袁雄崑先生	
12. 石國強先生	南區區議員
13. 唐麗美女士	
14. 李佩璋先生	香港興業國際有限公司
15. Miss Sandra LAI	
16. Mr. William HO	
17. Mr. YUEN Kwok-keung	

附錄 B 書面陳述一覽表

1. 香港規劃師學會
2. 香港城市大學建築系
3. 香港城市設計聯盟
4. 香港建築師學會
5. 香港工程師學會
6. 黃竹坑道 20 號擁有人 Casey Company 的代表 – 譚希仲
產業測計師有限公司
7. 香葉道 8 號和業發街 4 號擁有人 Santa Property
Investment Limited 的代表 – 領賢規劃顧問有限公司
8. 黃竹坑道 8 至 10 號擁有人太古地產
9. 香港興業國際有限公司
10. 黃竹坑道 19 至 21 號擁有人 Lucky Gain Development
Limited
11. 香港地產建設商會
12. 香港總商會
13. 商界環保協會
14. 葛量洪醫院
15. Mr. CHAN
16. Mr. Steve CHEUNG
17. Mr. L.H. CHAN
18. Mr. CHAN Tat-choi
19. Mr. Chris Dillon

附錄 C 意見及政府回應摘要

	意見摘要	提意見人	回應
A. <u>設定建築物法定高度管制的需要</u>			
支持為黃竹坑商貿區制定建築物高度管制			
A-1 a	支持在黃竹坑商貿區實施建築物法定高度管制。	<ul style="list-style-type: none"> - 城市大學 - 香港建築師學會 - 香港規劃師學會 - 香港城市設計聯盟 - Mr. M. CHAN - Mr. Chris Dillon - Mr. CHAN Tat-choi - 葛量洪醫院 - 南區區議會 - 黃竹坑分區委員會 	意見備悉。
A-1 b	為免黃竹坑商貿區內的建築物越來越高，該區有需要實施建築物高度管制。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建築師學會 	意見備悉。
A-1 c	當局有需要訂立建築物高度限制，以確保公眾視線不受阻礙。	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 	同意。
A-1 d	大致上支持為黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制的主要目的。	<ul style="list-style-type: none"> - 太古地產 	意見備悉。

不支持為黃竹坑商貿區設定建築物高度管制			
A-2a	當局無須為該區訂立建築物法定高度限制。	<ul style="list-style-type: none">- 譚希仲 產 業 測 計 師 有 限 公 司- 領 賢 規 劃 顧 問 有 限 公 司- 香 港 興 業 國 際 有 限 公 司- 香 港 地 產 建 設 商 會- 香 港 總 商 會- 商 界 環 保 協 會- Mr. YUEN	當局認為設定法定高度限制是有效管制已建設地區高度輪廓的措施。倘建築物高度不設管制，高聳的建築物會隨意擴散到不同地點，引致附近地區的景觀質素受到破壞，以及區內環境出現不協調情況。
A-2b	透過現有規劃申請和契約修訂機制管制發展，已有效規管黃竹坑商貿區內可能進行的重建計劃(包括建築物高度管制)，因此不必實施建築物高度限制。	<ul style="list-style-type: none">- 香 港 地 產 建 設 商 會- 香 港 興 業 國 際 有 限 公 司	在沒有建築物法定高度管制下，現有規劃及發展機制對於無須向當局提出規劃申請或契約修訂的發展／重建計劃的建築物高度，未能施以有效管制。
A-2c	黃竹坑商貿區位於港島西南面，與維多利亞港相距甚遠。由於沒有重要的山脊線或其他景致需要保護，以免公眾視線受到阻礙。因此無須為保護從香港仔郊野公園眺望的景觀而限制黃竹坑商貿區的建築物高度。	<ul style="list-style-type: none">- 香 港 興 業 國 際 有 限 公 司- 領 賢 規 劃 顧 問 有 限 公 司	雖然黃竹坑商貿區並不在維多利亞港觀景廊的主要視線範圍內，但該區緊接香港仔郊野公園南面，而郊野公園為該區締造了綠油油的天然山巒背景。因此，實有需要保護山巒背景，以免視線受到建築物所阻礙。

A-2d	<p>儘管同意有需要保護黃竹坑區的天然環境，但不認為在黃竹坑商貿區實施整體建築物高度管制是促使該區逐步轉型作其他商貿用途的適當方法。</p>	- 香港地產建設商會	<p>對黃竹坑商貿區的發展實施建築物的高度限制，更能反映該區的規劃意向，即凸顯黃竹坑和香港仔整體的固有特色和天然特點。訂立建築物高度限制可容許建築物作出靈活設計，以達到《建築物(規劃)規例》所訂明的准許非住用地積比率。</p>
A-2e	<p>由於申請把工業用途改作酒店及辦公室發展的個案顯著上升，因此當局應乘勢積極及主動地實行規劃，而不應被動地以採用管制作為回應。</p>	- 香港城市設計聯盟	<p>黃竹坑商貿區的酒店發展規劃申請反映出該區對於高層的商業大廈需求甚殷。現有規劃申請制度利用規劃條件促使整體環境得以改善。例如，就個別發展建議而定出規劃條件，如美化環境建議、建築物後移規定等。儘管如此，當局仍有需要訂立建築物法定高度限制，以確保該區的轉型不會破壞區內的景觀質素。</p>
<p>香港其他地區的建築物高度管制</p>			
A-3a	<p>政府應繼續或加速其他相關的分區計劃大綱圖的檢討工作，以便制定及實施適時及合理的高度管制。</p>	- 香港規劃師學會	<p>當局會考慮日後在適當時為其他地區制定建築物法定高度管制。</p>

A-3b	當局亦應考慮在毗鄰地區，如黃竹坑邨、惠福道、南朗山道、海洋公園和香港仔旅遊項目實施建築物高度管制的需要。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港規劃師學會 - 香港城市設計聯盟 - 太古地產 - 香港地產建設商會 - Mr. CHAN Tat-choi 	待公眾諮詢工作完成後，規劃署將於城規會同意黃竹坑商貿區的建築物高度限制後，檢討附近一帶的建築物高度管制。
A-3c	當局應把特定建築物高度管制納入規劃大綱和分區計劃大綱圖，以確保城市設計管制的一致性。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN Tat-choi 	意見備悉。請參閱上文對意見 A-3a 的回應。

B. 設定建築物高度限制的影響

增加建築物闊度及上蓋面積

B-1	<p>訂立建築物高度限制會鼓勵發展者盡用上蓋面積，以達到《建築物(規劃)規例》所訂明的准許非住用地積比率。上蓋面積增加會出現下列情況：</p> <p>(a) 導致黃竹坑區變為建築物高度相同且外形低矮的單調乏味景象；</p> <p>(b) 造成牆壁效應；</p> <p>(c) 減少在地面用作美化市容或景觀用途的公眾空間；</p> <p>(d) 減少發展綠化設施和平台中庭，違背提供景觀調劑和通風空間</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建築師學會 - 太古地產 - 譚希仲產師有限公司 - 領賢規劃顧問有限公司 - 香港地產建設商會 - 香港總商會 - 商界環保協會 - 土地及建委 	上蓋面積受很多因素影響，包括標準樓層用途、各部份的分類用途、地盤面積、位置、設計及是否面向街道等，而建築物高度只是上述因素之一。整體來說，不論是否設有建築物高度限制，非住用建築物多數會興建至達到《建築物條例》所訂明的准許上蓋面積（即高度超過61米的非住用建築物為60%或65%），因為從建築設計的角度而言，上蓋面積較低可能會引致樓
-----	---	--	---

	<p>的宗旨；以及</p> <p>(e) 可能使地面造成塵埃飄散及其他潛在污染問題。</p>	<p>員會轄下的規劃小組委員會</p> <p>- Mr. CHAN Tat-choi</p>	<p>面空間未能有效地使用。</p>
牆壁效應			
B-2a	<p>實施建築物高度管制會導致黃竹坑道沿途產生牆壁效應，因而：</p> <p>(a) 阻擋視線；</p> <p>(b) 導致建築物之間沒有空間可供通風之用；以及</p> <p>(c) 影響毗鄰街道及整個地區的自然光線和通風廊。</p>	<p>- 香港地產建設商會</p> <p>- 商界環保協會</p> <p>- 南區區議會</p> <p>- Mr. CHAN</p> <p>- Mr. L. H. CHAN</p> <p>- Mr. CHAN Tat-choi</p>	<p>(a) 當局建議採用梯級式高度輪廓以造成建築物高度不同的景象，從而增添整體高度輪廓的變化。至於低層由政府、機構或社區及公用設施用地，則可作為景觀調劑及通風空間。</p> <p>(b) 此外，有關略為放寬建築物高度限制的條文，會鼓勵發展商提交建議，以證明其發展在規劃及設計上的優點。因此，該區日後的整體建築物將會高低有致。</p>
B-2b	<p>為減低牆壁效應，當局在批給規劃許可時，可附加規劃條件，規定申請人把建築物自界線後移，以提供較佳的街道環境。</p>	<p>- 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小</p>	<p>(a) 同意。當局在黃竹坑商貿區內數宗作酒店用途的已批准規劃申請上，已採</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 組委員會 - 香港規劃師學會 	<p>用此做法。</p> <p>(b) 重建後建築物的界線後移的要求已列明在黃竹坑布廠灣分區發展大綱圖內，以擴闊行人路。</p>
通風情況			
B-3a	當局在整個檢討過程中應盡力保留寶貴的自然環境，同時盡量減少對通風情況／空氣質素造成的不良影響。	<ul style="list-style-type: none"> - 葛量洪醫院 - 南區區議會 	備悉及同意有關意見。
B-3b	當局在制定高度管制時，須考慮風向及對市區氣流和天然通風的影響。由於圍牆建築形式不利通風，因此應避免採用此形式。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港建築師學會 - 南區區議會 	建築物高度與氣流／天然通風之間並無直接關係，而氣流／天然通風其實是有關建築物體積、建築物之間的間隙、建築群的穿透度、平台構築物的規模等。個別地盤的建築物設計，特別是大型發展項目，對於整體通風環境有更大的影響。規劃署近期完成的「空氣流通評估方法可行性研究」內為個別地盤的建築物設計建議一些設計指引，以期改善氣流和天然通風。
B-3c	建議規劃署應進行在實施及不實施擬議高度限制下	<ul style="list-style-type: none"> - 香港總商會 	請參閱上文對意見B-3b的回應。

	的通風評估(後者會假設有若干空中花園／綠化設施)。		
削弱發展潛力			
B-4a	<p>在建築物高度管制下，盡量發揮擬議重建土地的發展潛力會較加入城市設計元素為重要。最常見的設計是平台連上蓋構築物的上蓋面積超過 50%，尤其是當平台是用作建設所需的停車場。這樣，餘下的空間會非常少，難以造出更鮮明的輪廓線，同時局限了陽光的滲透、市區通風廊的提供等。</p> <p>提意見人建議在改變該區的用途時，放寬範圍細小的土地有關提供泊車位的規定，而大塊的土地則須於地面預留空間作休憩用地。</p>	- 香港建築師學會	<p>(a) 擬議建築物高度限制仍可容許建築物作出靈活設計，以達到《建築物(規劃)規例》所訂明的准許非住用地積比率。這些限制不會影響黃竹坑商貿區內土地的發展潛力。</p> <p>(b) 當局已訂明有關略為放寬建築物高度限制的申請會按個別情況作考慮的條文，容許該區的整體建築物輪廓高低有致。香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的《說明書》將會加入考慮該等放寬的相關條件，而用意之一，是促進更佳街景和區內公眾休憩用地質素的提升。</p>
B-4b	在黃竹坑商貿區制定建築	- 譚希仲產	請參閱上文對意見

	物高度管制會削弱該區土地的發展潛力，原因是有需要應付「其他指定用途」註明「商貿」地帶的泊車和上落貨要求。	業測計師有限公司	B - 4 a 的回應。
設計上的靈活性和創意			
B-5a	建築物高度管制會削弱設計上的靈活性。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN Tat-choi - 譚希仲產業測計師有限公司 - 領賢規劃顧問有限公司 - 香港總商會 - 香港地產建設商會 - 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 	請參閱上文對意見 B - 4 a 的回應。
B-5b	若採納建議的高度限制把建築物高度分兩級，市容會因而變得單調乏味。如沒有建築物高度管制，高度會有更多變化，而城市景致會更具姿采，同時出現更多特別的建築物，如位於中環的國際金融中心。公眾可從扯旗山欣賞高樓大廈的景色。	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 	<p>(a) 採用梯級式高度管制會為該區的市容增添姿采，同時，城規會可就個別情況考慮略為放寬建築物高度限制。因此，該區日後的整體建築物輪廓會高低有致。</p> <p>(b) 當局保留公眾</p>

			<p>從扯旗山和香港仔郊野公園眺望的視線，箇中原因有所不同。遊客前往山頂是俯瞰整個城市的景色，而前往香港仔郊野公園的遊客是希望享受郊區的自然景色和特色。</p>
B-5c	<p>政府應在訂立建築物高度限制前提供指引，以鼓勵發展者納入更具創意而環保效用持久的元素。政府應帶頭進行城市設計工作，如盡早提供連接運輸樞紐（包括日後的地鐵站）的行人道，以改善行人連接通道，從而影響重建項目的設計。</p>	<p>- 香港建築師學會</p>	<p>(a) 當局鼓勵發展者在興建建築物時納入更具創意而環保效用持久的元素。當局已定出略為放寬建築物高度限制的條文，並建議有關考慮該等放寬的條件（請參閱下文對意見 B-5d 的回應）。</p> <p>(b) 政府會於決定興建南港島線後，考慮規劃連接地鐵站的行人通道。</p>
B-5d	<p>當局應考慮把建築物高度上限放寬若干百分比，以便：</p> <p>(a) 把建築物界線後移以加闊行人道；</p>	<p>- 香港總商會 - 香港建築師學會 - 土地及建設諮詢委</p>	<p>當局透過規劃許可審批制度，在分區計劃大綱圖的《註釋》內收納略為放寬建築物高度限制的條文，鼓勵發展者提出</p>

	<p>(b) 提供綠化設施以柔化景觀影響；</p> <p>(c) 提供更有質素的地面公共市區空間；</p> <p>(d) 發展市區樞紐；</p> <p>(e) 促進街道通風；</p> <p>(f) 採用優良的設計，如使用天台的設施，促進空氣流通及調和生硬的梯級式高度效果。</p>	<p>員會轄下的規劃小組委員會</p>	<p>規劃申請，進行在規劃／設計上對該區帶來好處的發展／重建計劃。建議當局考慮放寬時以下列準則來決定：</p> <p>(a) 在土地歸還／撥出作公眾通道／道路擴闊用途而根據《建築物條例》批給額外積比率；</p> <p>(b) 提供更美觀的街景／優質的街道水平公眾休憩用地；以及</p> <p>(c) 實現綠化設計及其他設計優點。</p>
--	--	---------------------	--

建議的建築物高度限制

<p>B-6a</p>	<p>建議的建築物高度限制較黃竹坑商貿區現有的建築物高度輪廓為高，並不足以確保香港仔郊野公園和珍寶海鮮舫的景觀不受阻擋。建築物高度限制須顧及保護香港仔隧道和香港仔郊野公園的公眾視線的需要。</p>	<p>- 香港規劃師學會</p> <p>- 南區區議會</p> <p>- 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會</p> <p>- Mr. CHAN</p> <p>- Mr. Steve CHEUNG</p>	<p>當局須在保留公眾視線與尊重私人發展權之間取得平衡。擬議高度限制已平衡多項考慮因素，包括黃竹坑和香港仔整體的特色和特點、鮮明的市容、景觀影響等。把建築物高度進一步放寬至主水平基準上140米以上，會對從香港仔海峽和香港仔郊野公園眺望的景觀造成不良影</p>
-------------	--	---	---

			響。另一方面，主水平基準上 120 米可作為合理標準，促使當局在不削弱發展潛力的前提下，為商業建築物定出最低高度。
B-6b	擬議高度限制不公平、武斷，並且沒有充分的規劃理據。	<ul style="list-style-type: none"> - 譚希仲 產業測計師有限公司 - 香港地產建設商會 - 商界環保協會 	二零零五年，規劃署完成了《黃竹坑商貿區建築物高度限制研究》(下稱「該研究」)。城規會在同意為黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制前，已仔細審核研究結果及建議。為黃竹坑商貿區訂立建築物高度限制的目的、通則及建築物高度概念的主要特色已撮錄於公眾諮詢文件內。
B-6c	建議中主水平基準上 120 米至 140 米的高度限制過於寬鬆，未能造出高度向海旁遞減的市容。超逾現有高度輪廓的擬議高度限制，會對附近地區的景觀及通風情況造成不良影響。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - Mr. Steve CHEUNG - Mr. LH CHAN - 南區區議會 	<p>(a) 請參閱上文對意見 B-6a 的回應。</p> <p>(b) 倘擬議建築物高度進一步減低(如減低至主水平基準上 100 米以下)，有關發展可能無法達到《建築物(規劃)規例》所訂明的非住用地積比率。</p>

<p>B-6d</p>	<p>為免破壞從香港仔郊野公園眺望的景觀，同時考慮到黃竹坑商貿區現有建築物的高度，建議把高度進一步減低至主水平基準上 100 米及 120 米或以下，以便把建築物完全摒除於香港仔郊野公園眺望的視線範圍外。</p>	<ul style="list-style-type: none">- 香港規劃師學會- 南區區議會- CHAN 先生- LH CHAN 先生- 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會- 黃竹坑分區委員會	<p>(a) 請參閱上文對意見 B-6c 的回應。</p> <p>(b) 在黃竹坑商貿區西面部分有數個已取得規劃許可的酒店發展項目，其建築物高度為主水平基準上 121 米至 139 米。因此，為黃竹坑商貿區西面部分訂立較低的建築物高度限制意義不大。</p>
<p>B-6e</p>	<p>黃竹坑商貿區的擬議建築物高度應參照毗鄰一幅位列勾地表內用地的高度，即主水平基準上 145 米。倘當局採用梯級式高度輪廓，建議當局把該區(包括黃竹坑商貿區及其南面和西面部分)的高度限制定為主水平基準上 145 米至 160 米。</p>	<ul style="list-style-type: none">- CHAN Tat-choi 先生- 領賢規劃顧問有限公司	<p>(a) 為黃竹坑商貿區推出建築物高度概念時，當局已整訂和評估若所有建築物興建至主水平基準上 160 米的高度上限的景象(公眾諮詢文件內方案 B)。經考慮過城市設計原則及附近地區的環境後，當局認為若把高度訂於主水平基準上 160 米，從香港仔郊野公園和香港仔海峽眺</p>

			<p>望，建築物會顯得很突出，效果並不理想。</p> <p>(b) 規劃署會於城規會同意的黃竹坑商貿區的建築物高度限制後，檢討附近一帶的建築物高度管制。</p>
B-6f	<p>根據《香港城市設計指引》，當局建議在山脊線下保留 20% 的空間以免景觀受建築物所遮擋。基於班納山的山巒背景高度為主水平基準上 214 米，建築物高度上限應訂為主水平基準上 170 米，以遵照上述建議。</p>	<p>- Lucky Gain</p>	<p>(a) 據《香港規劃標準與準則》第 11 章所載，設立一個 20 至 30% 山景不受建築物遮擋的地帶，可作為初步依據，以保護維港兩岸的山脊線／山峰和山巒背景的景觀。至於香港島的其他地方的發展高度，除了須保護山景免受建築物遮擋外，亦應著重加強特定地區的地方特色、保護壯觀的山巒背景，以及配合鄰近地區的風格。城市的輪廓應依天然地形勾劃。</p> <p>(b) 當局已測試進</p>

			<p>一步提高建築物高度的景觀影響。正如公眾諮詢文件內圖 13 至 15 所顯示，若把高度訂於主水平基準上 160 米，從香港仔海峽和香港仔郊野公園眺望，建築物會顯得很突出，效果並不理想。因此，當局不支持把建築物高度進一步放寬至主水平基準上 170 米。</p>
B-6g	<p>把高度限制訂在水主平基準上 120 米實屬過低，並會引致設計上的限制，故此並不支持。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 領賢規劃顧問有限公司 - 太古地產 	<p>請參閱上文對意見 B-6a 的回應。</p>
B-6h	<p>建議大塊的土地(如面積超過 20 000 平方米的土地)的高度上限可放寬至主水平基準上 160 米。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 	<p>請參閱上文對意見 B-6e(a)的回應。</p>
<p>黃竹坑商貿區內「政府、機構或社區」用地的建議高度</p>			
B-7a	<p>列明政府、機構或社區用地將會有較低的建築物高度是較冒險的做法，因為政府也會盡量善用該些土地的發展潛力。提意見人雖支持收緊建築物高度上限以製造通風空間，但認</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - 香港建築師學會 	<p>在切合政府、機構或社區及公用設施用地的運作需要下，建議當局收緊有關用地的建築物高度限制，以提供通風空間、確保景觀不受阻</p>

	<p>為當局應考慮如此低的發展密度是否可以為政府、機構或社區用途提供足夠的樓面面積以容納有關用途。</p>		<p>擋，同時增添整體建築物高度輪廓的變化。若政府、機構或社區及公用設施用地的運作要求有所改變，則城規會會按個別申請的情況考慮略為放寬該等用地的建築物高度限制。</p>
<p>B-7b</p>	<p>究竟三塊面積細小和低層的政府、機構或社區及公用設施用地，能否有效改善黃竹坑商貿區的環境，著實令人懷疑。</p>	<p>- 香港總商會</p>	<p>當局建議利用三塊建築物高度限制較低的政府、機構或社區及公用設施用地，配合分為兩級的高度限制，有助黃竹坑商貿區增添整體建築物高度輪廓的變化。有關略為放寬建築物高度限制的條文可鼓勵發展者進行在設計及規劃上有優點的發展。</p>
<p>C. 梯級式高度輪廓</p>			
<p>C-1a</p>	<p>支持實施梯級式高度管制，但指出擬議主水平基準上 120 米及 140 米的高度，在不同觀景點是無法看到的。兩級高度限制的差距應進一步擴闊，以免造成毫無變化的劃一平頂高度輪廓。</p> <p>宜採用較闊的高度限制，即由主水平基準上 120 米</p>	<p>- 南區區議會</p> <p>- Lucky Gain</p>	<p>(a) 意見備悉。當局採用梯級式高度輪廓時已顧及該區的地形，容許黃竹坑商貿區的建築物高度有所變化，以便市容更添姿采。</p> <p>(b) 請參閱上文對</p>

	(黃竹坑道以南)遞增至主水平基準上 170 米(黃竹坑道以北)，以及造出對比更鮮明的高度輪廓是較可取的做法。		意見 B-6a 的回應。
C-1b	應採用自海旁向山巒遞增的梯級式高度輪廓。	- Mr. CHAN Tat-choi	同意。
C-1c	當局應清楚解釋擬議兩級建築物高度限制之間 20 米間距的原則。	- 黃竹坑分區委員會	請參閱上文對意見 B-6a 的回應。
C-1d	為達到梯級式高度輪廓的基本目的，同時鼓勵發展者採用更好的建築設計，建議把南朗山道以西部分訂為限制較低點，東面部分則為限制較高點，由西向東把高度遞增，或為黃竹坑商貿區邊沿附近的地區制定較低的建築物高度限制，取代把兩個高度限制以黃竹坑道作橫向分隔。	- 香港規劃師學會 - 領賢規劃有限公司 - Mr. Steve CHEUNG - 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會	擬議梯級式高度輪廓由北面向南面遞減，以配合該區的天然地形。基於黃竹坑商貿區西面部分有數個酒店發展計劃(建築物高度約為主水平基準上 121 米至 139 米)已取得規劃許可，為黃竹坑商貿區西面部分訂立較低的建築物高度限制意義不大。
C-1e	無需採用梯級式高度限制。	- 領賢規劃有限公司 - Mr. YUEN	梯級式高度輪廓有助消除牆壁效應，同時為市容增添姿采。
D. 為黃竹坑商貿區及毗鄰地區制定全面的規劃及城市設計			
D-1a	為制定適當的高度限制，當局需要進行全面的研究，包括：	- 城市大學 - 香港城市	由於黃竹坑商貿區屬於現有已建設地區，區內固有的設計

<p>(a) 環保事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 天然透光• 空氣質素 / 通風• 市區通風廊• 更多休憩用地 <p>(b) 城市設計事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 地區特色 / 風貌• 人本比例 / 關係• 認定地區樞紐，以營造對地方之歸屬感• 更多公共地方，如把溝渠加蓋及加闊行人道以種植花木• 把行人與車輛隔開• 環境美化價值 <p>(c) 景觀事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 公共空間• 街景• 往來的暢通程度• 特色 <p>(d) 建築物設計事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 因上蓋面積改變而採用的建築外形• 綠化設施• 建築物後移以加闊行人道• 地積比率和發展潛力• 結集程度 <p>(e) 旅遊業事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 黃竹坑區與毗鄰旅遊業發展的融合 <p>(f) 交通事宜</p> <ul style="list-style-type: none">• 改善區內交通情況• 疏導區內人流• 建造高架行人通道網和有蓋行人道 <p>(g) 發展權</p>	<p>設計聯盟 香港規劃師學會 香港建築師學會 香港地產建設商會 香港總商會 Mr. CHU Mr. MAK</p>	<p>限制眾多(如現有道路設計、業權分散和高發展密度)，因此單靠訂立建築物高度限制並不能夠全面地改善該區。為促使部分限制能得以解決，當局已在黃竹坑及布廠灣發展大綱圖列明在黃竹坑商貿區實施地區性後移的建議，即在重建黃竹坑道、香葉道和業勤街沿途的建築物時把該等建築物後移，以加闊行人道，從而疏導區內人流。當局已就須向城規會申請許可的發展計劃定出規劃條件，規定申請人提交並落實美化環境建議，以便改善區內整體環境和綠化設施。</p>
--	--	--

D-1b	當局亦應評估為香港仔訂立建築物高度限制，對旅遊業政策及關設基建及公用設施方面會有何影響。	- Mr. CHU - Mr. MAK	請參閱上文對意見 D-1a 的回應。
D-1c	倘政府減低高度限制，建議政府進行行人和交通量的影響評估，並向南區區議會提供有關結果，以作參考之用。	- 南區區議會	(a) 為黃竹坑商貿區制訂建築物高度管制，主要是為了避免公眾視線受阻及保留該區的特色，而不削弱發展潛力。較低的高度限制未必會對行人和交通量造成直接影響。 (b) 請參閱上文對意見 D-1a 的回應。
D-1d	黃竹坑區目前有嚴重的交通擠塞問題。當局有否改善交通擠塞的方案，以及解決污染的辦法。	- Mr. MAK	由於當局急需為黃竹坑商貿區制定建築物高度管制，以確保該區的轉型不會破壞區內景觀質素，因此這次諮詢工作的重點是為該區訂立建築物高度限制。 單靠訂立建築物高度限制並不能夠全面地改善該區的交通問題。然而，城規會考慮該區的規劃申請時，會確保在有

			需要時推行恰當的交通改善措施及設置交通設施，以解決交通問題。
D-1e	城市設計須顧及質而非量的考慮因素，而黃竹坑區的日後重建須在質方面對城市環境帶來好處。	<ul style="list-style-type: none"> - 香港城市設計聯盟 - 香港建築師學會 	意見備悉。
E. 把建築物高度管制擴展至整個黃竹坑區			
E-1a	<p>擬議高度管制須涵蓋整個黃竹坑區，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 黃竹坑邨重建地盤 (b) 黃竹坑商貿區以南的地區 (c) 惠福道的一幅位在勾地表的土地 (d) 海洋公園重建計劃 (e) 香港仔旅遊項目 (f) 毗鄰黃竹坑商貿區的文物古蹟 <p>上述伸延的範圍亦會採用相同的城市設計原則。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 香港規劃師學會 - 香港城市設計聯盟 - 香港地產建設商會 - 太古地產 - Mr. CHAN Tat-choi - 土地及建設諮詢委下的小組委員會 	<p>(a) 黃竹坑商貿區正逐步轉型，而該區對於高層商業大廈，需求甚殷。因此，當局務必盡快管制建築物高度，以確保該區的轉型不會破壞區內的景觀質素。</p> <p>(b) 待公眾諮詢工作完成後，規劃署會於城規會同意的黃竹坑商貿區的建築物高度限制後，檢討附近一帶的建築物高度管制。</p>
E-1b	當局制定主水平基準上120米至140米的擬議建築物高度限制時，未有參照於毗鄰惠福道一幅位在勾地表的土地的政府土地的	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN Tat-choi - 譚希仲產業測計師 	關於為整個黃竹坑區——特別是黃竹坑商貿區以南的地區（包括黃竹坑邨及惠福道的一幅政府

	准許高度，即主水平基準上 145 米。故促請政府檢討黃竹坑商貿區擬議建築物高度限制，以免在處理政府土地和私人土地時採用雙重標準，例如使前者能享有特權。	<ul style="list-style-type: none"> - 有限公司 - 領賢規劃顧問有限公司 - 太古地產 - 香港興業國際有限公司 - 香港地產建設商會 - Miss YEUNG - Mr. YUEN 	土地)訂立建築物高度限制的意見，待公眾諮詢工作完成後，規劃署會於城規會同意黃竹坑商貿區的建築物高度限制後，檢討附近一帶的建築物高度管制。
E-1c	該研究並無顧及在區內較擬議高度限制為高的其他重要發展，例如石排灣邨(主水平基準上 153 米)和深灣軒(主水平基準上 167 米)，並建議當局採取一致的做法。倘政府把一塊土地的高度上限訂為主水平基準上 145 米，則附近地區的整體高度上限必須不少於主水平基準上 145 米。	<ul style="list-style-type: none"> - 領賢規劃顧問有限公司 	請參閱上文對意見 E-1a 的回應。
F. 其他各種意見			
諮詢文件			
F-1a	同意諮詢文件內列明的目的和通則。	<ul style="list-style-type: none"> - Mr. CHAN - Mr. CHAN Tat-choi 	意見備悉。
F-1b	不滿意諮詢文件第 4 頁所載的主要“目的”，並指出單靠訂立建築物高度限制不足以“凸顯該區的固有特色和天然特點”，或	<ul style="list-style-type: none"> - 香港城市設計聯盟 	意見備悉。

	<p>“按所容許的地積比率，作出靈活設計”。更貼切的說法是“稍為減少對該區固有特色的景觀破壞”，即使這一點須視乎該等破壞的特定觀景點，以及如何、從哪裏及何種情況下被理解。</p>		
F-1c	<p>同意列載於諮詢文件的“通則”，但“通則”與文件第8頁的“視覺影響評估”的相互關係似乎不大。據諮詢文件所述，上述兩方面須以“發展需要及靈活建築物設計”平衡，但從圖10顯示的景象所見，在各高度限制下，通則的各項未能互相配合。</p>	- 香港城市設計聯盟	<p>請參閱上文對意見B-6a的回應。</p>
F-1d	<p>不同意在諮詢文件第9頁(a)中，有關“主要特色”的陳述，即“盡量避免建築物阻礙望向遠方空中輪廓線的視線，而從主要視點可見的山丘輪廓也不會受破壞”。</p> <p>被諮詢者不明白有關現有政府、機構或社區及油站用地的(b)段。從積極規劃的角度而言，這些用地不會“柔化建築物群”，只能發揮本身的用途。</p> <p>同樣，(c)段所述亦難以成</p>	- 香港城市設計聯盟	<p>意見備悉。</p> <p>建議中政府、機構或社區及公用設計用地的建築物高度限制，可為黃竹坑商貿區的高層發展提供景觀調劑及通風空間。</p> <p>鑑於黃竹坑商貿區</p>

	立。不論多業權的現有建築物是否同時重建至建築物高度上限，與這一點也不會有關，而重要的始終是結果。		內部分私人地段屬業權分散，這些地段難以重建。因此，該等建築物中有部分將維持現有高度，即大多在主水平基準上 120 米及 140 米以下。
F-1e	當局應向公眾交待制定諮詢文件所載的建築物高度管制原則的理據為何。	- 香港建築師學會	當局已在公眾諮詢文件內闡述為黃竹坑商貿區制定建築物高度管制的通則，以及建築物高度概念的主要特色。
綠化、景觀及通風走廊			
F-2	該商貿區內的綠化、景觀及通風走廊能否有效改善整個商貿區的環境令人存疑。	- 香港總商會	在綠化、景觀及通風走廊範圍內的現有低層大廈會營造不同高度的效果，打破黃竹坑商貿區內高層大廈的單調景象。
電腦合成照片			
F-3a	諮詢文件列載的電腦合成照片只提供鳥瞰而非人類的視線角度，並無顯示從地面眺望的景觀。	- 香港建築師學會	諮詢文件列載的電腦合成照片(圖 13 至 15)是顯示在香港仔郊野公園(從香港仔下水塘水壩和香港仔郊野公園涼亭所見)及香港仔海峽(從珍寶海鮮舫所見)內選定的主要視點眺望可能出現的景象，而並非從鳥瞰角度所見的景觀。為進行公眾諮詢，當局

			製備了兩個分別採用鳥瞰和地面角度的三維“飛行”評估電腦模型，以便公眾了解黃竹坑商貿區在訂立擬議建築物高度限制後，可能出現的市容。
F-3b	公眾諮詢文件內顯示方案 A 和 B 的電腦合成照片並無顧及上蓋面積，似有所誤導。	- 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會	公眾諮詢文件內顯示景象 A 和 B 的電腦合成照片已反映出與主水平基準上 120 米 / 140 米的高度上限相比，建築物興建至主水平基準上 160 米會出現較低的上蓋面積及較窄的建築物闊度。在兩個景象下，只有按擬議建築物設計而興建的指定或批准發展會有相同的外形和大小。
F-3c	公眾諮詢文件列載的電腦合成照片與先前的諮詢一樣，只假設建築物高度會在訂立高度限制後改變，而沒有提及因高度引致上蓋面積改變後，發展規模可能出現的情況。倘這並非誤導，便是資料不完整。	- 香港建築師學會	請參閱上文對意見 F-3b 的回應。
F-3d	從圖 13 和 14 所見，方案 A 和 B 無甚分別，兩者均顯示從郊野公園眺望時的主要景觀破壞，與諮詢文件第 5 頁的通則 (e) 段相違背。同樣，圖 15 所顯示對	- 香港城市設計聯盟	從地形看來，香港仔郊野公園的界線在黃竹坑商貿區以北的背景會以主水平基準上 140 米為等高高度。不超過主水

	<p>香港仔港灣的景觀影響在兩個方案下均非常嚴重。</p> <p>值得留意的，是航攝照片所顯示的最高建築物和現有景觀完全被興建至新高度限制的建築物所阻礙。</p> <p>此文件應顯示標準南北部分的情況，以闡明建築物與山巒背景和香港仔港灣之間的關係。</p>		<p>平基準上 140 米的建築物理應不會對該郊野公園的背景產生重大的景觀影響。據圖 13 和 14 所顯示，在方案 B(主水平基準上 160 米)的主要視點望向天際及視野會較方案 A(主水平基準上 120 米至 140 米)為窄小。然而，值得注意的是綠化地帶緩衝地形低，而香港仔海峽位置開揚，致使在方案 A 和 B 下黃竹坑商貿區的屋頂輪廓的變化，從該海峽望去會比現有輪廓顯著。</p>
--	--	--	--

公眾諮詢

F-4a	<p>當局須同時進行全面的研究，以了解區內人士的需要，並給予他們參與制定有關原則的機會。</p>	<p>- 香港建築師學會</p>	<p>就黃竹坑商貿區擬議建築物高度限制而進行的公眾諮詢，已促進各界人士在高度管制的原則上的交流。當局為黃竹坑商貿區定出擬議建築物高度限制以納入分區計劃大綱圖之前，已顧及社會各界所提出的意見。</p>
F-4b	<p>當局應利用實體模型闡述建議所帶來的景觀影響。</p>	<p>- 香港建築師學會</p>	<p>諮詢文件所列載的電腦合成照片闡述擬議建築物高度的</p>

			景觀影響。此外，當局擬備兩個三維“飛行”電腦評估模型，以便公眾了解實施建築物高度管制下的情況。有關照片曾於各公眾諮詢會議／論壇上公開，同時可於規劃署的網頁上瀏覽，讓公眾對擬議高度管制實施後的景象有所了解。
F-4c	當局在公眾諮詢階段已為處理規劃申請而制定建築物高度管制。這樣，只會削弱諮詢工作的正規性。	- 香港地產 - 建設商會 - 太古地產 - 香港興業 - 國際有限公司	鑑於進行公眾諮詢工作與其後向城規會提交公眾諮詢結果和緊接分區計劃大綱圖修訂之間相隔一定時間，城規會於二零零五年六月二十四日支持公布的臨時高度管制指引，在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖收納建築物高度管制前，作為對處理就第 16 條提出的申請和契約修訂申請的依據。此做法與較早前在觀塘及九龍灣的分區計劃大綱圖所採用的做法相似。
地積比率			
F-5	此文件沒有提及政府是否打算提高地積比率，亦無提供有關整個情況的足夠	- 香港建築 - 師學會	有關發展應達到《建築物(規劃)規例》所訂明的准許地積比

	資料。		率。當局在此次諮詢中沒有意圖改變地積比率。
對毗鄰地區的高度輪廓的建議			
F-6a	<p>由於黃竹坑邨位於梯級式高度輪廓的中心，因此進行中層至高層發展會較為合適。</p> <p>休憩用地和低層發展如遊艇俱樂部和神學院應保留在海邊，而高層發展則宜建於山巒附近，讓中層發展處於兩者之間。</p>	- Mr. CHAN Tat-choi	意見備悉。規劃署檢討黃竹坑商貿區附近一帶的建築物管制時，會仔細考慮有關意見。
F-6b	<p>目前，黃竹坑邨位於黃竹坑商貿區以南，劃為「住宅(甲類)」地帶，並無訂立建築物高度限制。倘當局在容許黃竹坑邨毗鄰地區不設高度限制的情況下，為黃竹坑商貿區訂立高度限制，應作審慎考慮，以免出現不公平現象。</p>	- 香港興業 國際有限公司 - Mr. LEE	請參閱上文對意見E-1a的回應。
F-6c	<p>坐落在香港仔水塘的視覺走廊內並位處於黃竹坑商貿區以外的政府、機構或社區用地應作低層發展。</p>	- Mr. CHAN	同意。坐落在香港仔水塘而於黃竹坑商貿區以外的政府、機構或社區用地主要是作學校、神學院、警署等發展。為保留景觀廊，當局建議該等用途作低層發展。
對交通和基建的影響			
F-7	<p>有詢問現有基建能否應付日後高層發展對交通、社會服務及公用設施的額外需</p>	- 土地及建設 諮詢委員會 轄下的規劃	單單設定建築物高度管制並不會對該區社區設施和基建

	要。	小組委員會	的提供構成影響。
其他事宜			
F-8a	當局就更改用途作九間酒店發展所預期的需求過於武斷，規劃署或須進行主要零售業計劃一般所作的需要／需求評估。	- 香港城市設計聯盟	城規會已批准的酒店發展項目是否落實，須視乎發展者的決定。
F-8b	為免黃竹坑道受沿途大型巴士所影響，而出現更嚴重的空氣污染，當局應考慮減少行經該路的巴士線。	- 香港建築師學會	相關的政府部門會處理減少巴士線的要求。這方面對制定建築物高度管制並無直接關係。
F-8c	為更新黃竹坑區成為商貿樞紐，當局應加快處理接駁至南區的地鐵支線問題。	- Mr. YUEN	相關的政府部門／各局會處理公眾對地鐵支線的意見。這方面對制定建築物高度管制並無直接關係。
F-8d	對於黃竹坑商貿區內所有已批准的酒店發展項目給予豁免，不必遵照擬議建築物高度限制，是不公平的做法。	- 譚希仲產業測計師有限公司	當局在制定黃竹坑商貿區的建築物高度限制時已顧及獲批發展的建築物高度。為保障已獲規劃許可的申請人的發展權，除非有關申請人就已批准計劃提出重大修訂(包括提高建築物高度)，否則先前已獲批准的規劃申請不會受影響。