

立法會規劃地政及工程事務委員會  
二零零五年一月二十一日會議跟進事項

有關將建築物高度限制納入分區計劃大綱圖的進度

目的

此文件旨在跟進蔡素玉議員在二零零五年一月二十一日的立法會規劃地政及工程事務委員會會議上所提出的要求。

背景

2. 規劃署於二零零二年完成了香港城市設計指引研究。研究報告提出一套全面的城市設計指引，範圍包括建築發展項目的高度概況。報告同時建議海旁地區的建築發展項目應以階梯式發展，以保存從瞭望點及觀景廊遠眺現有連綿不斷山脊線及維多利亞港的景觀。

3. 在制訂城市設計指引前，規劃署已採取積極措施，檢討各區的建築物高度概況，並依據各項規劃研究的建議，在多份法定分區計劃大綱圖內訂明建築物高度限制。

4. 實施建築物高度限制的進度及先後次序，主要取決於下列考慮因素：

(a) 維港兩岸沿海旁地區會獲得優先處理。就此而言，規劃署已於過去數年在多份分區計劃大綱圖(即中區(擴展部分)、北角、灣仔北、啓德(南部)、啓德(北部)和紅磡)內訂明建築物高度限制。

(b) 預期發展壓力較大而又未有全面落實建築物高度限制的地區亦會獲得優先處理。就此而言，規劃署已經為九龍灣及觀塘商貿區制定了詳細的建築物高度限制，以協助該區轉型為商貿中心。在諮詢公眾後，牛頭角及九龍灣和觀塘(南部)分區計劃大綱圖內已收納建議的建築物高度限制，並於二零零五年二月二十五日刊憲。

- (c) 考慮是否需要根據其他地區的規劃情況而訂明建築物高度限制。規劃署亦在部分分區計劃大綱圖(包括東半山、山頂區和石硤尾)內訂明建築物高度限制，以保留一些住宅區現有的特色。規劃署會繼續對已訂明建築物高度限制的地區進行檢討，以確定有關地區現有的建築物高度限制已達到保護山脊線景觀等規劃目標。

5. 考慮到公眾對於保存維多利亞港和山脊線景觀的訴求日益殷切，實施建築物高度限制是恰當的。規劃署會繼續積極對其他有關地區進行檢討，以落實建築物高度限制。值得提出的是，通過法定分區計劃大綱圖設定建築物高度限制，會對土地發展潛力構成影響。我們必須在制定圖則的過程中徵詢公眾的意見，以平衡各方利益。待《城市規劃(修訂)條例》生效後，所有就分區計劃大綱草圖提出的申述將會公開，以便公眾發表意見，而申述人和提意見人的意見同樣會獲城規會考慮，屆時將會進一步提高規劃制度的透明度。

規劃署

二零零五年三月