

二零一二年二月三日舉行的城市規劃委員會
第 1004 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

地政總署署長
譚贛蘭女士

環境保護署副署長
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭心怡女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

鄧淑明博士

劉文君女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(上午)

錢敏儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年一月十三日第 1002 次和二零一二年一月十七日第 1003 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年一月十三日第 1002 次和二零一二年一月十七日第 1003 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 1 號

在劃為「農業」地帶的

粉嶺沙頭角公路第 46 約地段第 758 號 B 分段餘段(部分)及第 767 號 B 分段(部分)和毗鄰政府土地

臨時露天貯存新舊不銹鋼材料(為期三年)

(申請編號 A/NE-MUP/63)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一二年一月二十日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-MUP/63)的決定。有關申請擬在《萬屋邊分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MUP/11》上劃為「農業」地帶的一個地點臨時露天貯存新舊不銹鋼材料，為期三年。城規會駁回有關申請的理由如下：

(a) 申請涉及的發展項目不符合該區「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛

力的休耕農地。申請書內沒有提供有力的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請涉及的發展項目不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請涉及的發展項目與附近一帶主要具鄉郊及農業特色的土地用途並不協調；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

3. 上訴聆訊的日期待定，委員同意秘書將按慣例代表城規會處理這宗上訴的事宜。

(ii) 撤回覆核申請

覆核申請編號 A/TM-LTY Y/222

在劃為「鄉村式發展」地帶的

新界屯門藍地第 130 約地段第 647 號 A 分段、

第 647 號 B 分段、第 647 號 C 分段、

第 647 號 D 分段、第 647 號 E 分段、

第 647 號 F 分段、第 647 號 G 分段、

第 647 號 H 分段、第 647 號餘段、

第 648 號 A 分段、第 648 號 B 分段、

第 648 號 C 分段及第 648 號餘段

闢設臨時私人車輛停車場(只限私家車)

(為期一年)

4. 秘書報告，城規會原定於這次會議上考慮這宗編號 A/TM-LTY Y/222 的覆核申請，但申請人在有關的城規會文件發出後撤回申請。

議程項目 3

[公開會議]

有關私營骨灰龕發牌制度的公眾諮詢
(城規會文件第 9003 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

5. 黃仕進教授就本議項申報利益，表示負責簡介的一位政府代表是其姐妹。鑑於城規會毋須就本項目作出決定，委員同意黃教授可以留在席上參與討論。

6. 下列食物及衛生局(下稱「食衛局」)的代表此時獲邀到席上：

蔡潔如女士	食衛局副秘書長(食物)1
黃淑嫻女士	食衛局首席助理秘書長(食物)2

7. 主席表示歡迎，並邀請食衛局代表向委員簡介政府在二零一一年十二月展開的私營骨灰龕發牌制度公眾諮詢。

[李律仁先生和陳旭明先生此時到達出席會議。]

8. 蔡潔如女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關建議，並提出以下要點：

- (a) 二零一零年七月，食衛局公布有關檢討骨灰龕政策的諮詢文件，並於二零一零年八月二十日向城規會作出簡介。二零一一年四月，該局向立法會食物安全及環境衛生事務委員會簡報公眾諮詢的結果，以及有關通過發牌制度加強規管私營骨灰龕的初步建議。食衛局承諾會提交發牌制度更詳細的建議，而第二輪的公眾諮詢則於二零一一年十二月十三日展開；

目前情況

- (b) 根據發展局在二零一一年十二月三十日公布的最新「私營骨灰龕資料」(以下簡稱「該資料」)，列入該資料第一部分的私營骨灰龕(即符合土地契約內的用途限制和城市規劃規定，而且沒有非法佔用政府土地的私營骨灰龕)有 32 間，而列入該資料第二部分的私營骨灰龕(即不屬第一部分的其他私營骨灰龕)則有 53 間；
- (c) 在二零一一年下半年，食衛局和食物環境衛生署(下稱「食環署」)走訪了列入「私營骨灰龕資料」內的 53 間私營骨灰龕，以了解這些骨灰龕目前的營運情況；

發牌制度建議的四大考慮因素

- (d) 第一輪的公眾諮詢結果顯示，市民非常支持設立私營骨灰龕發牌制度。不過，社會各界對於發牌制度的規管範圍及力度，以及如何處理在發牌制度生效前已經存在的私營骨灰龕，則意見不一；
- (e) 為方便集中討論有關議題並平衡不同持份者的利益，食衛局認定了下述四項主要考慮因素：
 - (i) 擬議的發牌制度應採取穩健而務實的發展路向；
 - (ii) 有關建議應尊重已根據傳統習俗而作出的安排，而且不應輕率推行可能會打擾先人安息之所的措施；
 - (iii) 有關建議應妥為顧及市民的感受，並應制訂適當的管理措施，以消除骨灰龕附近居民的疑慮；以及
 - (iv) 有關建議應能促進業界的可持續發展；

[黃遠輝先生此時到達出席會議。]

擬議的私營骨灰龕發牌制度

- (f) 食衛局建議制定一條名為《私營骨灰龕條例》的新法例，並根據該條例推行法定的發牌制度；
- (g) 設立私營骨灰龕牌照委員會(下稱「牌照委員會」)作為發牌當局。牌照委員會的成員將包括由食衛局局長委任的官方委員和非官方委員。食環署會是牌照委員會的執行部門和執法機關；
- (h) 私營骨灰龕的定義是存放人類骨灰而又並非由政府興建及／或營運／經辦的任何地方。這些私營骨灰龕包括在新法例頒布日期前已經存在的私營骨灰龕以及由慈善團體和宗教機構(例如廟宇和寺院)營運的骨灰龕。在一般情況下，在家中存放有限數量的先人骨灰並不包括在上述定義之內；
- (i) 牌照有效期為五年，可以續期；
- (j) 申請私營骨灰龕牌照，必須符合以下規定：
 - (i) 在發牌制度生效後設立的私營骨灰龕，其經營者必須在自置處所內營運骨灰龕，以確保其能長期使用該處所，藉此保障消費者權益。至於在發牌制度生效前已經存在並設於非自置處所之內的私營骨灰龕，其經營者必須證明他有權繼續使用有關處所至少五年；
 - (ii) 用作經營私營骨灰龕的處所必須符合所有法定及政府規定，例如有關城市規劃、建築安全、消防安全、環境衛生及環境保護的規定；
 - (iii) 用作經營私營骨灰龕的處所，其土地契約條件必須容許把有關處所用作發展骨灰龕用途，骨灰龕亦不得非法佔用政府土地；以及

- (iv) 經營者須向牌照委員會提交骨灰龕管理計劃，說明進場管制、交通和公共運輸及人潮管理等安排；

[陳曼琪女士此時到達出席會議。]

(k) 根據建議，持牌人必須遵守下列主要的發牌條件：

- (i) 除非已取得牌照委員會同意，否則不得更改已獲牌照委員會核准的龕位數目和位置。此外，場內應設置顯示龕位詳細位置的平面圖；
- (ii) 除非已取得牌照委員會同意，否則不得更改持牌人；
- (iii) 禁止把牌照內指定作骨灰龕用途的處所分租或轉讓。若要搬遷至新處所，則須重新申領牌照；
- (iv) 強制規定須與消費者訂立合約，當中須列明各項指定條文，例如各項收費的詳情、骨灰龕結業時的安排，以及出售骨灰龕位予指定人士的安排；
- (v) 持牌人須在結業後盡一切合理努力處理已經存放在其骨灰龕的骨灰。如未能這樣做，即構成違反牌照條件，並屬可判處監禁的罪行；
- (vi) 持牌人須備存登記冊，記錄所有龕位及相關購買者的資料，以供執法人員查閱；
- (vii) 須依循在申請牌照時一併提交的管理計劃行事；
- (viii) 須設立維修保養基金，包括由持牌人存入首筆款項，另加隨後售出每個龕位所得收益的

指定百分率的款額。維修保養基金專供維修和保養骨灰龕之用；以及

(ix) 每兩年提交一次報告，證明骨灰龕符合樓宇安全方面的規定；

(l) 在考慮牌照申請時，牌照委員會須信納批出該牌照不會損害公眾利益，當中須考慮的因素包括全港骨灰龕的整體供應情況、居民或地區組織的意見，以及購買了在發牌制度生效前已經存在的骨灰龕位人士的權益；

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

豁免受發牌制度規管的建議

(m) 建議在《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)附表 5 註明的私營墳場內的私營骨灰龕可自動獲得豁免，不受發牌制度規管；

(n) 有意尋求豁免的殮葬商須向牌照委員會申請豁免。鑑於殮葬商須受《殮葬商規例》(第 132CB 章)規管，而且在其處所存放骨灰亦僅屬暫時性質，因此，牌照委員會可在訂明條件的情況下批准其豁免申請，條件可包括禁止在行人路上焚燒冥鏹或拜祭先人，以及要求殮葬商實施牌照委員會訂明的管理或緩解措施；

(o) 給予殮葬商豁免是必需的短期措施，可紓緩公營骨灰龕位不足的情況。至二零一三年，食環署可提供 40 000 至 50 000 個龕位，因此，現時暫時存放在殮葬商處所的約 16 000 袋骨灰將會獲得龕位存放；

(p) 在第一輪公眾諮詢期間，有意見要求當局以務實的方法解決某些在發牌制度生效前已存在的私營骨灰龕問題。為免打擾先人的安息之所，並為減少相關執法行動可能對社會造成的騷擾，有意見建議政府

應考慮賦權有關當局可酌情處理某些存在已久的骨灰龕，批准其豁免受發牌制度規管；

- (q) 政府對上述建議持開放態度，並希望就應獲豁免的私營骨灰龕類別及相關的豁免準則聽取公眾意見。不過，對樓宇及消防安全構成明顯或即時危險的私營骨灰龕則在任何情況下均不應獲得豁免。政府亦建議發牌當局可在給予私營骨灰龕豁免時附加條件，包括要求有關骨灰龕須控制其經營規模，凍結龕位數目和停止出售龕位；

給予暫時免責

- (r) 政府建議，在發牌制度生效前已經存在但不獲豁免且不符合現行法定及政府規定的私營骨灰龕可獲給予暫時免責，以便經營者在致力把違規情況規範化以確保骨灰龕能符合當時尚未符合的發牌規定的同時，能夠繼續經營(只限經營已售出的龕位，而非出售新的／空置龕位)；
- (s) 牌照委員會在審批暫時免責申請時，會考慮以下的因素：
 - (i) 有關的私營骨灰龕在發牌制度實施前已經設立；
 - (ii) 申請人能夠證明其繼續有權使用有關的處所／用地；以及
 - (iii) 私營骨灰龕沒有對建築及消防安全構成明顯或即時的危險；
- (t) 牌照委員會在給予暫時免責時，可以附加條件，包括要求骨灰龕經營者採取有效補救措施，以確保能有效管理相關設施及減輕對鄰近社區造成的滋擾。此外，亦可要求經營者凍結骨灰龕位數目和停止出售龕位；

- (u) 獲暫時免責以便繼續營運的私營骨灰龕仍然是未符合發牌要求；
- (v) 暫時免責制度只是因應市場龕位不足的情況而採取的過渡措施，在適當的時候便會逐步取消；

過渡、上訴、懲處

- (w) 政府建議在新法例刊憲後開始實施發牌制度，並提供 18 個月過渡期，由新法例生效當日起計，讓在發牌制度生效前已經存在的骨灰龕有時間申請牌照／豁免／暫時免責(視何者適用而定)；
- (x) 感到受屈的申請人可向市政服務上訴委員會提出上訴，反對牌照委員會的決定。至於懲處方面，在未領取牌照或獲得豁免的情況下經營私營骨灰龕，即屬犯罪。經營者會被處以每日遞增的罰款及／或被監禁；以及

時間表

- (y) 就發牌制度進行的公眾諮詢將於二零一二年三月三十日結束。政府的目標是要確定立法建議，並在二零一三年第四季把條例草案提交立法會審議。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

商議部分

9. 四名委員提出以下問題及意見：

- (a) 應否規定只限個人而不是註冊公司成為持牌人，以確保在出現違反條件的情況時，持牌人須個人承擔有關責任；
- (b) 會否就私營骨灰龕申請豁免受發牌制度規管設定時限，以確保這些私營骨灰龕能獲得持續的保養；

- (c) 鑑於近日發生涉及華人永遠墳場管理委員會一名委員的貪污事件，政府亦須關注私營骨灰龕經營者的管理問題；
- (d) 雖然支持立法規管私營骨灰龕，不過，由於私營骨灰龕的龕位擁有人和住在骨灰龕附近的居民均受到影響，因此市民對法例或會有強烈的反應；
- (e) 關於私營骨灰龕所佔用處所的業權問題，假如有關處所屬註冊公司擁有，則或會出現企業管治問題；
- (f) 發牌當局是否有執法權力；
- (g) 公眾諮詢文件應清楚解釋牌照申請與規劃申請之間的關係；
- (h) 發牌當局的運作應保持公開和透明，並應讓公眾人士有機會就牌照申請表達意見；
- (i) 為期 18 個月的過渡期是否足夠？假如私營骨灰龕的經營者需要更多時間處理政府部門提出的意見，他們可以怎樣做？再者，政府或有必要諮詢區議會的意見；
- (j) 如何確定規範化申請沒有欺詐成分；以及
- (k) 對於那些存在已久但曾引起嚴重投訴的私營骨灰龕，發牌當局會如何考慮其牌照申請？發牌當局應要求經營者在向牌照委員會遞交申請前，須先諮詢公眾，並與持份者進行調解。牌照委員會不應被視為解決經營者與市民之間衝突的論壇。

[馬詠璋女士此時到達出席會議。]

10. 蔡潔如女士在回應委員上述問題時提出以下要點：

- (a) 由於許多私營骨灰龕的經營者均為註冊公司，因此，禁止註冊公司成為持牌人並不恰當。儘管如

此，食衛局仍會參考其他相似法例，制訂註冊公司因違反發牌條件須受到的懲處；

- (b) 關於在發牌制度生效前已經存在的私營骨灰龕的豁免申請，發牌當局可在給予豁免之時附加條件，例如要求經營者持續保養骨灰龕、提交管理計劃和實施人潮管理措施等；
- (c) 法例將賦予發牌當局執法的權力，而食環署將擔任發牌當局的執法機關；
- (d) 至於牌照申請與規劃申請之間的關係，公眾諮詢文件已清楚說明，根據發牌制度而遞交的牌照申請，必須符合土地契約及所有法定要求(包括《城市規劃條例》)。因此，牌照申請必須符合《城市規劃條例》這一點，是清晰明確的；
- (e) 政府會公布牌照申請，並邀請市民提出意見，讓公眾能參與其事。政府明白，要平衡各方利益會相當困難，因為大部分市民均不希望其居所附近設有私營骨灰龕。在考慮發牌申請時，政府須顧及整體的情況，包括全港骨灰龕位的供求情況、居民和地區團體的意見，以及在發牌制度生效前已經存在的骨灰龕的龕位擁有人的權益；以及
- (f) 過渡期是指新法例刊憲後至新法例頒布日之間的時間。18 個月的時間應已足夠讓經營者取得牌照。假如私營骨灰龕經營者需要更多時間方能令骨灰龕符合所有法定及政府規定，可向發牌當局申請暫時免責。暫時免責期的長短會由發牌當局根據每宗申請的個別情況作出決定。

11. 一位委員就註冊公司持有的牌照提出跟進問題。蔡潔如女士在回應時表示，在香港法例中，只有極少數對註冊公司更換股東作出嚴格管制，因此，必須就此問題審慎作出考慮。儘管如此，食衛局會在草擬新法例時考慮這項建議。在回應同一委員進一步的提問時，蔡女士表示，為保證持牌人會長期經營骨灰龕，如果有更換持牌人的情況出現，必須重新申請牌照。

12. 關於一名委員提及的貪污案件(上文第 9(c)段)，許國新先生澄清，該宗貪污案件所涉及的僱員，受僱於當時由華人永遠墳場管理委員會、華人廟宇委員會和數個其他慈善團體合組的聯合秘書處。該宗貪污案件並不涉及華人永遠墳場管理委員會任何委員。在該宗事件發生後，華人永遠墳場管理委員會設立了獨立的秘書處。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

13. 委員繼續並提出以下問題和意見：

- (a) 政府有否關於現存私營骨灰龕數目的資料；
- (b) 假如私營骨灰龕被發牌當局暫時吊銷牌照，向有關骨灰龕購買了龕位的人士無可避免會受到影響。政府是否設有機制，應付有關骨灰龕最終可能結業所引起的問題，以及處理受影響的骨灰；
- (c) 委員備悉政府已物色 24 個擬議的公營骨灰龕地點，政府應向城規會提供更多有關這些地點的資料；
- (d) 發牌當局如何處理那些在舊式唐樓存在已久的私營骨灰龕；
- (e) 委員備悉申請豁免或暫時免責的私營骨灰龕必須停止出售龕位，這些骨灰龕或會因為財政困難而結業；
- (f) 申請豁免受發牌制度規管的骨灰龕是否須要符合某些標準和條件？誰負責確保那些骨灰龕符合要求的標準？
- (g) 委員備悉在發牌制度生效前已經存在但並非在自置處所經營的私營骨灰龕，其經營者必須證明他們有權繼續使用有關處所最少五年。五年期的要求是根據什麼基準訂定？

- (h) 關於給予在發牌制度生效前已經長期存在的私營骨灰龕豁免的建議，一名委員認同須以務實的方法處理這個歷史遺留下的問題。不過，對樓宇及消防安全構成危險的私營骨灰龕則在任何情況下均不應獲得豁免；
- (i) 鑑於在牌照申請過程中必須諮詢多個政府部門，而當中有部分也會在規劃申請過程中受到諮詢，食衛局會否考慮為經營者提供一站式的服務？有意見關注政府部門的規定和展開公眾諮詢的需要或有所重複；

[黃耀錦先生此時返回席上。]

- (j) 私營骨灰龕發牌制度與政府數年前推行的安老院發牌制度相似，必定會有一些經營者無法取得牌照而被迫結業。政府須考慮如何處理相關的問題；
- (k) 發牌制度應涵蓋殮葬商，以確保他們受到妥善規管。政府須制訂全面的計劃，規管與殮葬設施相關的行業；
- (l) 發牌當局應設立網頁，向市民提供私營骨灰龕的資料，包括已領取牌照、獲豁免受發牌制度規管及獲暫時免責的私營骨灰龕名單；
- (m) 在審批續牌申請時，發牌當局亦應考慮該私營骨灰龕在持牌期間被投訴的次數；
- (n) 基於中國文化，大部分龕位均會永久使用，而所需龕位數目則繼續倍增，成為長期的問題；

[陳曼琪女士此時離席。]

- (o) 雖然倡議規範化在發牌制度生效前已經存在的私營骨灰龕是一個務實的做法，但是，要平息地區人士對新建骨灰龕的反對意見將會有困難。市民會要求

政府制訂長遠的骨灰龕發展策略，以應付市民對骨灰龕位不斷增加的需求；

- (p) 一名委員對私營骨灰龕營運模式的可持續性表示關注，因為這些骨灰龕須依賴龕位擁有人的捐獻和購買龕位而一次過繳付的費用，而這些都不是穩定收入。就這一點而言，設立保養基金的建議是值得支持的，只是，把每個龕位銷售所得收益的 15% 存入該基金，恐怕並不足以長期支持這樣的營運模式。推行發牌制度，意味着政府須承擔私營骨灰龕營運所涉及的道德責任。因此，政府應考慮向持牌人收取費用，減低政府承擔的財務風險；
- (q) 政府可考慮收取龕位銷售徵費，以設立基金，應付因私營骨灰龕結業而引致的問題。政府可考慮向私營骨灰龕收取較高徵費，向公營骨灰龕則收取較低徵費；

[方和先生此時到達出席會議。]

- (r) 為應付政府要求停止銷售新龕位或空置龕位的規定，一些骨灰龕經營者或會在申請豁免或暫時免責之前，先把大量龕位出售予空殼公司，再由該公司把龕位出售予個別消費者。政府應考慮如何堵塞這個漏洞；以及
- (s) 關於由註冊公司持有的牌照，食衛局可參考股票經紀的規管機制。該機制要求註冊公司指定一名「負責人員」，當「負責人員」有改變時，該公司必須重新申請牌照，否則在法律上該註冊公司的董事本人須就任何與牌照有關的違規事件承擔責任。

14. 蔡潔如女士就委員的提問和意見作出以下回應：

- (a) 政府會考慮要求以註冊公司持牌的經營者須指定「負責人員」的建議；

- (b) 關於委員對政府須承擔道德責任、私營骨灰龕結業後如何處理骨灰以及徵收費用的看法，根據現時的建議，其中一項發牌條件是規定持牌人須與其顧客簽訂合約，當中內容須包括在結業時處理龕位的安排。經營者若違反發牌條件即屬犯罪，可被判處監禁。這項規定的目的是要利用合約法應付結業所引致的問題。立法的原意並非要求政府承擔私營骨灰龕結業所產生的責任。不過，作為最後一着，在特殊的情況下，擬議的發牌制度可授權食環署按其認為合適的方式處置存放在私營骨灰龕的人類骨灰；
- (c) 食衛局會從便利業務運作的角度檢視牌照的申請程序。作為牌照委員會秘書處的食環署會與相關政府部門聯絡，避免申請程序有重疊之處；
- (d) 關於現存私營骨灰龕的數目，根據發展局公布的「私營骨灰龕資料」，列入第一部分的私營骨灰龕共 32 間，列入第二部分的私營骨灰龕則有 53 間。該名單並非鉅細無遺，而政府亦通過公眾諮詢，邀請市民提供他們所知道的其他私營骨灰龕的資料；
- (e) 關於豁免某些在發牌制度生效前已經存在的私營骨灰龕受到發牌制度規管的準則，政府希望市民就準則發表意見。鑑於豁免準則屬敏感資料，政府須在制訂新法例時才作出公布；
- (f) 關於提供公營骨灰龕方面，規劃署已物色 24 個適合發展骨灰龕的地點，目前正就該些地點展開公眾諮詢。位於黃大仙的地點目前在施工中，可望在二零一二年七月提供約 1 800 個龕位。位於和合石的地點亦可於二零一二年七月提供約 40 000 個龕位。較長遠方面，位於沙嶺墳場的地點可於二零二三年提供 200 000 個龕位，而位於屯門曾咀的地點則可於二零一七年提供另外 110 000 個龕位；
- (g) 該 24 個地點中有部分須改劃用途地帶或須取得規劃許可。政府會在適當時間諮詢城規會；

- (h) 發牌當局要求在發牌制度生效後設立的新骨灰龕必須在自置處所內經營。至於在發牌制度生效前已經存在並設於非自置處所內的私營骨灰龕，其經營者必須證明他們有權繼續使用有關處所至少五年。五年期的規限是爲了配合牌照的有效期，因牌照有效期爲五年；
- (i) 要注意的是，即使沒有發牌制度，私營骨灰龕亦甚少結業。在食衛局和食環署走訪的 53 間私營骨灰龕中，有部分是在沒有利潤的情況下繼續經營的，因爲提供這樣的服務被認爲是積福的服務；
- (j) 發牌制度不可能完美無缺。消費者有責任自行挑選私營骨灰龕，並承擔個人選擇所引致的後果；
- (k) 發牌當局在考慮豁免申請時會十分審慎。所有在發牌制度生效前已經存在但並不符合樓宇安全及消防安全規定的私營骨灰龕均不會獲得豁免。不過，除了樓宇及消防安全以外，政府對考慮加入其他豁免準則，例如私營骨灰龕存在的時間長短等，抱持開放態度；
- (l) 雖然政府認同應考慮制訂全面的計劃，以規管與殮葬設施相關的行業，不過，推行私營骨灰龕發牌制度是踏出應付當前問題的第一步；
- (m) 政府會考慮委員提出設立網頁公布私營骨灰龕牌照狀況的建議；
- (n) 鑑於香港每年的平均死亡人數達 50 000 人，政府認同現時永久使用龕位的做法無法持續下去。其他可行方案(例如把使用龕位的時間限定爲 30 年或須繳交管理費方能使用龕位等)卻遭到市民強烈反對。市民的心態若不改變，對龕位的需求將難以降低；
- (o) 要求把銷售龕位所得收益的 15% 存入保養基金的建議，是參考海外做法後提出的，政府稍後會就這項建議諮詢經營者。至於建議提高存入基金款額的比

率，政府認為很可能會令到龕位價格上漲，因為經營者會把負擔轉嫁給消費者。因此，必須審慎取得平衡；

- (p) 根據發牌制度，經營者出售龕位時，須確保每個龕位均有特別指明的指定使用者。這項措施是爲了防止有人把大量龕位出售予空殼公司，從而避過政府要求獲得豁免或暫時免責的經營者必須停止銷售新龕位或空置龕位的規定；以及
- (q) 委員建議設立基金以應付骨灰龕結業所引致問題，從而減低政府的負擔，不過，這項建議並不符合政府希望鼓勵私營骨灰龕在有規管的環境下繼續經營的整體意向。發牌制度會運用私人合約來規管私營骨灰龕的經營者。現階段的意向是要良好經營者補貼差劣經營者所引致的損失。

15. 主席表示食衛局在擬定私營骨灰龕發牌制度最終的建議時，應恰當地考慮各委員提出的意見和看法。鑑於委員再無其他問題及意見，主席多謝食衛局的代表出席會議。他們此時離席。

16. 會議小休，並於上午十時五十五分恢復進行。

[許國新先生、李律仁先生及邱榮光博士此時離席。]

[陳家樂先生、盧偉國博士及梁宏正先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K2/196

擬在劃爲「商業」地帶的九龍油麻地砵蘭街 54 至 60 號
興建分層樓宇和經營商店及服務行業(零售商店)

(城規會文件第 8999 號)

(聆訊以廣東話及英語進行。)

限於作非工業用途，而有關建議與契約條件並無抵觸。屋宇署總屋宇測量師／九龍備悉一份建議在申請地點興建 29 層酒店的建築圖則於二零一零年十二月七日獲批准。消防處處長表示有關車輛通道的安排應符合《消防和救援進出途徑守則》的規定。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉排污影響評估報告可以接受，而道路交通噪音達標水平符合《香港規劃標準與準則》的規定。有關的工業噪音評估也顯示擬議發展不會受到負面的工業噪音影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為應考慮把面向砵蘭街的外牆綠化，並建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交及落實美化環境建議；

- (e) 公眾意見——當局接獲一份由毗鄰樓宇的業主立法法團提交的公眾意見，該意見基於交通理由及擬議發展會對環境造成各方面的影響(包括噪音、空氣、排污及眩光影響)而反對在地庫及地面層闢設停車場及進行商店及服務行業用途的建議；以及

[陳家樂先生及盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估不支持這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 申請人未有提交進一步理據以支持申請，而且自第 16 條申請被小組委員會拒絕後，規劃情況沒有改變；
 - (ii) 申請地點位於油麻地，區內夾雜住宅、酒店、辦公室發展及商業用途，低層用作商店及食肆。因此，擬議住宅發展連低層的商店用途與附近發展並非不相協調；
 - (iii) 旺角及油麻地區沿彌敦道兩旁屬「商業」地帶，用作商業發展，是區內的主要商業地帶，而且滿足了在市區主要地區擴展商業範圍的需求；

(iv) 擬議住宅發展及其提供有限的商用樓面面積，不符合規劃意向；以及

(v) 由於油麻地區沒有同類申請獲批准，因此批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

20. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

21. 杜立基先生借助投影片陳述以下要點：

(a) 除了規劃署外，沒有政府部門反對這宗申請。既然政府部門沒有提出任何技術上的問題，因此他不明白為何批准這宗申請會立下不良先例；

(b) 當局經考慮「九龍建築物密度研究」的建議後，於一九九三年把申請地點由「商業／住宅」地帶改劃為「商業」地帶。根據該研究，所有劃為「商業／住宅」地帶的用地應改劃為「商業」地帶或「住宅(甲類)」地帶，以提高規劃方面的明確性及方便日後對交通及基建設施需求進行更準確的評估。因此，砵蘭街以東的範圍改劃為「商業」地帶(最高地積比率為 12 倍)，而砵蘭街以西的範圍則改劃為「住宅(甲類)」地帶(最高地積比率為 9 倍)；

(c) 即使商業發展可達至 12 倍的較高地積比率，申請人卻認為申請地點主要用作住宅發展較為適合，儘管住宅發展只可達至 8.4 倍的地積比率；

(d) 混合式用途發展(主要包括綜合用途樓宇)是位於砵蘭街的申請地點一帶的特色。即使該區自一九九三年起已改劃為「商業」地帶，但砵蘭街這部分範圍只有少數建築物發展為純商業樓宇。砵蘭街的混合式用途本身都是「自然」發展；

(e) 「都會計劃檢討研究」(二零零三年)重新探討混合式用途發展的問題。根據該研究，與作同種類用途的地區相比，進行混合式用途的地區更具朝氣活力。此外，在運輸系統需求方面，住宅與辦公室用

途相輔相成，即兩類用途的不同行程需求模式有助平衡繁忙時段的交通流向。當局因應該研究的結果引入新的用途地帶，即「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以配合混合式用途發展的大趨勢；

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

- (f) 鑑於砵蘭街是一條較窄的街道(闊九米)，因此應否以砵蘭街為分界線，把街道東面用作商業發展而西面用作住宅發展，這一點着實令人存疑。在城市設計及通風方面而言，把申請地點發展為主要是住宅樓宇的方案較為可取，因為住宅發展的體積較商業發展為小；
- (g) 有關建議不會立下不良先例，因為砵蘭街適合作住宅發展的用地數目有限。面向大街的用地受嚴重交通噪音影響及空氣滋擾，而位於街角人流很高的用地，則發展作商業用途的機會較大；
- (h) 第 16 條規劃申請制度有助混合式用途發展，也可避免需在分區計劃大綱圖上為個別地點劃定用途地帶。嚴格限制申請地點必須作「商業」地帶的規劃意向所定的用途，實有違第 16 條申請制度的目的，即容許提供靈活性；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (i) 與作商業用途的出售土地面積(至少為 2 500 平方米)比較，申請地點的地盤面積只有 375 平方米，對於進行商業用途來說，面積實在太小；
- (j) 九龍這部分範圍的主要商業地帶是彌敦道而不是砵蘭街。雖然申請地點位於其中一邊面對彌敦道的街區，但申請地點本身只面向砵蘭街；以及

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (k) 批准這宗申請不會令商用樓面面積的供應減少，因為起動九龍東的建議、把有關用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及把工業樓宇重建或改建作商業用途等措施，都會提供大量商用樓面面積。

22. Mr Roger Nissim 提出以下要點：

- (a) 申請地點最初於一九九三年在分區計劃大綱圖劃為「商業」地帶時，中環以外適合作商業發展的土地供應問題備受關注。隨著時代演進，已沒有需要把申請地點改劃為「商業」地帶；
- (b) 自二零零一年以來，引入「其他指定用途」註明「商貿」的新用途地帶涵蓋約 580 幢工業樓宇，而當局准許把工業用途改為辦公室／商業用途，令舊工業樓宇改變用途的個案激增，從而為不同地區提供大量辦公室用地；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (c) 政府透過鼓勵私營機構在九龍灣及觀塘等地區提供商業空間的政策，解決原本商業發展用地不足的問題。九龍灣及觀塘區多幢工業樓宇已被現代化甲級寫字樓取代；
- (d) 根據 2012 至 13 年度的財政預算案演辭，政府的政策是必須維持穩定和足夠的商業用地供應。在 2011 至 12 年度，政府透過出售土地提供 320 000 平方米商用樓面面積，另外透過重建或改建整幢工業樓宇而釋出 410 000 平方米工業樓面面積。此外，也有計劃把九龍東發展為另一個大型商業區，把辦公室樓面面積由目前的 140 萬平方米增至 540 萬平方米。在這情況下，將有大量土地供應作商業用途，相形之下，喪失面積細小且可作商業用途的申請地點，影響實微不足道；以及

- (e) 除非申請地點可連接至臨街面面對彌敦道主要商業地帶的另一用地，否則申請地點不宜作商業用途，而且把申請地點發展作商業用途的機會也不大。

[馬詠璋女士此時離席。]

23. 一名委員說，雖然申請地點或許不適合發展作甲級寫字樓，但本港對乙級和丙級寫字樓有需求，而且砵蘭街也建有一些這類型的寫字樓。Mr Roger Nissim 回應說，申請地點的面積只有約 375 平方米，對於進行商業發展來說，面積實在太小。要有完善的室內設計，商業發展一般須有 1 000 平方米至 2 000 平方米的樓面空間，以便提供足夠空間容納升降機機樓、樓梯及其他屋宇設備。

24. 副主席就有關發展的擬議地積比率提出詢問，杜立基先生在回應時澄清說，正如城規會文件所載，有關發展的擬議地積比率是 8.4 倍。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

25. 一名委員詢問有關把申請地點發展作住宅用途具有什麼規劃優點。杜立基先生回應說，在這位置進行混合式用途發展是適當的做法，城規會應容許砵蘭街的混合式用途自然發展，而不是嚴守土地用途地帶的劃分，即砵蘭街一邊須用作商業用途，另一邊則須用作住宅用途。此外，由於申請地點位於遠離路口的一段砵蘭街的中央，因此不會受嚴重交通噪音影響，適宜作住宅發展。他又表示住宅發展的地積比率只有 8.4 倍，因此規模會較商業發展(最高地積比率為 12 倍)為小。另外，如把所有地段，包括申請地點發展作商業用途，則砵蘭街東面便會出現屏風效應。批准在砵蘭街東面進行住宅發展會使臨街面略為改動，令城市景觀及砵蘭街的通風得以改善。

26. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

27. 主席表示申請地點面積太小，實無法進行設計完善的商業發展。擬議住宅發展某程度上有助紓緩目前房屋供應不足的問題。

28. 一名委員同意申請地點面積太小，不能用作辦公室發展。由於申請地點與鄰近地段合併重建的機會看來很微，該名委員認為可批准這宗申請。

29. 一名委員雖然同意以申請地點的面積而言實不宜作辦公室發展，但留意到擬興建的單位面積相對較小，因此認為申請地點也因面積太小而不宜作住宅用途。此外，該名委員不同意所有辦公室發展必須備有偌大的樓面空間，因為中小企通常需要面積細小的辦公室，因而也對丙級寫字樓用地有需求。應考慮的問題是「商業」地帶的規劃意向是否應該適用於整個街區，還是只限於面向彌敦道的範圍。

30. 另一名委員表示對於應在申請地點進行商業還是住宅用途沒有特別傾向，因為申請地點附近一帶充滿活力，而且混雜不同用途。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

31. 一名委員認為，由於「商業」地帶涵蓋彌敦道兩旁的街區，因此有關的規劃意向容許把彌敦道的主要商業地帶逐步伸延至砵蘭街。在這方面，批准這宗申請會立下不良先例，因為有關的住宅發展會對日後擴展商業活動造成障礙。

32. 一名委員表示應按有關計劃的優點考慮這宗申請。雖然申請人聲稱有關的住宅發展會帶來通風及景觀效益，但實現這些優點的機會不大，因為街區另一面面向彌敦道的現有發展已阻擋景觀及妨礙申請地點的通風。該名委員認為申請人沒有提供有力理據以支持這宗申請。

33. 鑑於目前房屋供應不足，一名委員表示儘管申請地點面積細小，擬議發展卻可提供有適當設計的小型單位，因此認為可從寬考慮這宗申請。由於油麻地區混雜不同用途，因此在土

地用途方面應容許較大的彈性。至於可能會構成先例效應方面，同一名委員認為，由於過往沒有人提交過同類申請，因此，批准這宗申請會導致多宗個案效法的機會不大。

34. 一名委員說，有關範圍於一九九三年劃為「商業」地帶的規劃意向清晰明確，如認為有關的規劃意向過時，城規會應先檢討該規劃意向(包括目前的地帶劃分是否過於嚴格，以及應否容許更大彈性)，然後才考慮這宗申請。

35. 主席說，雖然申請地點的規劃意向是用作商業發展，但「分層單位」屬《註釋》第二欄用途，即如要進行住宅發展，有關申請或會獲城規會批准。秘書補充，「九龍建築物密度研究」已表明彌敦道兩旁的規劃意向是進行商業發展，而內陸地區則作住宅用途。「分層單位」屬「商業」地帶第二欄用途，城規會會按個別個案的情況，考慮是否批准進行住宅發展的申請。秘書指出，就這宗申請而言，有些委員認為擬議發展會增加小型單位的供應，但也留意到彌敦道兩旁從沒獲批准作住宅發展，而一些建議在附近「住宅(甲類)」地帶進行商業發展的申請則曾獲批准。城規會應考慮是否批予規劃許可，准許在砵蘭街(與彌敦道相距一段距離)進行住宅發展。

36. 一名委員表示應支持這宗申請，因為這會加強該區的混合式用途特色。由於申請地點位於砵蘭街較為寧靜及商業發展較少的位置，因此適合作住宅用途。

[何培斌教授此時離席。]

37. 一名委員擔心批准這宗申請會帶來先例效應。該名委員不支持這宗申請，因為申請人未能證明有關建議的優點。

38. 一名委員說，由於申請地點與面向彌敦道的用地之間有一條後巷，因此兩塊用地合併的機會很微。該名委員又說，與朗豪坊附近地方不同，申請地點所在的一段砵蘭街在性質上較傾向住宅用途。

39. 一名委員說，由城規會檢討該區的整體規劃意向，尤其是混合式用途地帶是否較為適當，而不是把這宗申請視作試點個案考慮，是較佳的做法。另一名委員同意並表示應檢討該區

的整體規劃意向，因為應為該區規劃更多辦公室用地還是住宅單位的問題仍未明朗。

40. 一名委員表示，由於「分層單位」屬「商業」地帶《註釋》的第二欄用途，而且進行住宅發展不會造成任何問題，因此應批准這宗申請。該名委員認為申請地點不適宜作辦公室發展。

41. 然而，另一名委員認為申請地點面積細小，可提供的單位數量有限，而且單位的設計很大機會未如理想。因此，該名委員認為保留申請地點作商業用途較為恰當。

[許國新先生此時離席。]

42. 一名委員留意到沒有政府部門反對擬議發展。該名委員認為批准這宗申請造成先例效應的機會不大，因為砵蘭街沿路的其他用地可能會受交通噪音問題影響，未必適合作住宅用途。同一名委員認為可支持這宗申請。

43. 一名委員說，這宗申請如根據其實際情況獲批准，便會成為其他同類申請的先例。另外兩名委員同意應支持這宗申請，因為擬議住宅發展可回應社會對房屋供應的訴求，而且有關政府部門並不反對這宗申請。

44. 然而，另一名委員說，城規會在訂立不良先例一事上應審慎行事，而且應確信批准這宗申請不會令整區的土地用途改變。至於這宗申請，鑑於申請地點情況特殊，包括其處於中央位置而不是街區角落，而且有一條後巷，減低了該地點與毗鄰用地合併的機會，因此立下不良先例的機會很微。

45. 梁焯輝先生說，這宗申請立下不良先例的機會不大，這是由於住宅發展的地積比率較低，這區大部分的規劃申請都是建議在「住宅(甲類)」地帶進行商業發展而不是在「商業」地帶進行住宅發展。他又說後巷不會對合併用地造成障礙，因為後巷的位置可改移。以這宗個案來說，合併用地的機會很微，這可能是因為申請地點附近一帶都是較新的發展項目。

46. 主席總結說，大多數委員認為應支持這宗申請，因為「分層單位」屬「商業」地帶第二欄用途，而且住宅發展沒有違反「商業」地帶的規劃意向，但城規會會根據個別情況考慮每宗申請。委員普遍認為有關的住宅發展影響商用樓面空間供應的機會不大，反而可增加小型單位的供應，而且每宗個案都會根據有關政府部門的意見及按個別情況考慮，因此，批准這宗申請不會立下不良先例。

47. 譚贛蘭女士說，倘申請獲得批准，委員須留意申請人無須更改契約以落實擬議住宅發展，因此，契約不可訂明有關的規劃許可附帶條件。

48. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月三日為止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

49. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示擬議發展為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或有關發展項目的地積比率及／或總樓面面積寬免的建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准建築設計元素及總樓面面積的寬免，以致目前的計劃須大幅修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (b) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (c) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即由於擬議發展位於現有鐵路線的鐵路保護區範圍內，因此申請人必須就有關發展的所有細節徵詢香港鐵路有限公司的意見，並遵守該公司在鐵路運作、維修保養和安全方面的要求。

[梁剛銳先生及邱麗萍女士此時離席。]

[馬錦華先生此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K13/276

擬在劃為「綠化地帶」的九龍觀塘順利邨道 3 號(KX2171)及毗連政府土地設置宗教機構(寺廟)

(城規會文件第 9000 號)

[聆訊以廣東話進行。]

50. 以下委員已就此議項申報利益：

- 陳曼琪女士 一 現與申請人有業務往來。

- 陳旭明先生 一 現與太古地產有限公司有業務往來(東方綠化有限公司，即申請人的顧問之一，是太古地產有限公司的附屬公司)。

51. 委員備悉陳曼琪女士已離席。由於此議項涉及延期考慮申請，委員同意陳旭明先生可以留席。

52. 秘書報告，申請人於二零一二年一月十二日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便有時間與政府部門商討，以解決他們關注的問題。

53. 委員備悉延期理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決技術問題、並非要求無限期押後，而且延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

54. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-PS/350

在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的
新界元朗洪水橋田心第 124 約地段第 3246 號(部分)、
第 3247 號(部分)、第 3248 號(部分)、第 3249 號(部分)、
第 3251 號(部分)、第 3252 號(部分)、第 3335 號(部分)、
第 3336 號(部分)、第 3337 號(部分)、第 3338 號(部分)和
第 3339 號(部分)闢設臨時露天貯物場及工場
(分拆及貯存可再用或棄用電腦)(為期三年)
(城規會文件第 9002 號)

[聆訊以廣東話進行。]

55. 秘書報告，申請人於二零一二年一月十三日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才對這宗覆核申請作出決定，以便他有時間準備進一步的資料，包括回應區內人士提出的反對意見。

56. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而且並非無限期押後聆訊，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

57. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交該會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[陳旭明先生及黃耀錦先生此時離席。]

議程項目 7 至 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》、《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》、《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》、《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》及《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》的申述
(城規會文件第 9004 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 以下委員已就這些議項申報利益：

李律仁先生 — 在堅尼地城士美菲路擁有一個物業

59. 委員得悉李律仁先生已離席。

60. 主席表示，當局已給予申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們都已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當

局已給予申述人足夠時間的通知，故此委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

61. 規劃署的以下代表此時獲邀出席會議：

錢敏儀女士 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士 規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

62. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

63. 譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一一年六月三十日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》及《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；而《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》、《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》、《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》及《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》則根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 有關分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，是關於修訂分區計劃大綱圖的「工業」地帶的《註釋》，在用途表第二欄的適當地方加入「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」，以提高經大規模改建的現有工業大廈在改變用途方面的彈性；
- (c) 在為期兩個月的展示期內，當局就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖接獲兩份申述，就柴灣分區計劃大綱草圖接獲五份申述，以及就另外四份分區計劃大綱圖各接獲一份申述。二零一一年九月十六日及二零一一年九月二十三日，當局公布所接獲的申

述，以便公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局就西南九龍分區計劃大綱草圖的申述接獲一份意見。二零一一年十二月五日，申述人撤回關於沙田分區計劃大綱草圖的申述；

- (d) 二零一一年十二月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定，關乎柴灣分區計劃大綱草圖、並就保留柴灣工廠邨大廈提供意見的申述編號 R2(部分)、R3(部分)及申述編號 R4 和 R5 無效，理由是有關申述與在相關分區計劃大綱圖《註釋》所收納的修訂項目無關。城規會也決定，就西南九龍分區計劃大綱草圖的申述所提出的意見編號 C1 無效，理由是有關意見關乎規劃範圍內填海土地日後的土地用途及規劃，與在相關分區計劃大綱圖《註釋》所收納的修訂項目無關。此外，城規會決定，關乎堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的有效申述編號 R1 及 R2、關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R1，以及 R2 和 R3 的餘下部分，以及關乎西南九龍分區計劃大綱草圖、粉嶺／上水分區計劃大綱草圖及屏山分區計劃大綱草圖的申述編號 R1，由於其性質相若，應由城規會集體聆訊；

申述

- (e) 關乎堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的申述編號 R1 及 R2 分別由創建香港及個別人士提交。R1 支持修訂「工業」地帶的《註釋》，而 R2 則反對作出修訂；
- (f) 關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R1、R2(部分)及 R3(部分)分別由創建香港、個別人士及前區議員呂志文先生提交。R1 及 R2(部分)支持修訂「工業」地帶的《註釋》，而 R3(部分)則反對作出修訂；
- (g) 關乎西南九龍分區計劃大綱草圖、粉嶺／上水分區計劃大綱草圖及屏山分區計劃大綱草圖的申述編號

R1 由創建香港提交，支持修訂「工業」地帶的《註釋》；

申述理由

關乎全部五份分區計劃大綱圖的申述編號 R1

(h) 申述人（創建香港）支持修訂「工業」地帶的《註釋》，並促請城規會及相關部門檢討藝術、文化、娛樂和節目活動用途的數目和分布情況，以及相關和支援服務在工業大廈的數目和分布情況，並考慮相關修訂對這些用途的影響；

關乎堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的申述編號 R2

(i) 申述人反對修訂「工業」地帶的《註釋》，並認為如需進行「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」用途，應把有關的「工業」用地改作政府用途；

關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R2 (部分)

(j) 申述人支持修訂「工業」地帶的《註釋》，但沒有說明理由；

關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R3 (部分)

(k) 申述人反對修訂「工業」地帶的《註釋》，但沒有說明理由；

申述人的建議

(l) 申述人無一建議對五份分區計劃大綱圖作出任何修訂；

對申述理由的回應

關乎全部五份分區計劃大綱圖的申述編號 R1

(m) 備悉 R1 對修訂「工業」地帶的《註釋》表示支持；

- (n) 對於申述人關注工業大廈內的藝術、文化、娛樂和節目活動用途，以及相關和支援服務，民政事務局局長表示，香港藝術發展局(下稱「藝發局」)已於二零一零年進行「使用工廠大廈進行藝術活動的現況及需求調查」(下稱「調查」)。除了為於工業大廈進行的藝術文化活動的數目和分布情況進行評估外，這項調查亦已審視現時使用工業大廈的藝術工作者／團體的情況，以及使用工業大廈空間的潛在需求和考慮因素。這項調查亦已研究藝術工作者在使用工業大廈空間方面所面對的困難及限制；
- (o) 民政事務局局長認為一些藝術界人士很可能會關注工業處所租金上升或會影響現時使用工業處所的藝術工作者。為處理所關注的事宜，宜應使經大規模改建的工業大廈在用途方面更具彈性，此舉或可促進合法使用工業處所作藝術及文化活動。為此，修訂《註釋》會提高經大規模改建的現有工業大廈在改變用途方面的彈性；

關乎堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的申述編號 R2

- (p) 申述人指出如須修訂《註釋》，便應把「工業」用地改作政府用途，須備悉現時修訂「工業」地帶的《註釋》，旨在通過向城規會取得規劃許可，以提高經大規模改建的現有工業大廈在改變用途方面的彈性。目前的修訂僅涉及分區計劃大綱圖的《註釋》，並不影響相關「工業」用地的用途地帶；

關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R2 (部分)

- (q) 備悉申述人對修訂「工業」地帶的《註釋》表示支持；以及

關乎柴灣分區計劃大綱草圖的申述編號 R3 (部分)

- (r) 備悉申述人反對修訂「工業」地帶的《註釋》而沒有說明理由。

64. 一名委員備悉有一些藝術團體在工業處所舉行音樂會，並詢問目前的修訂會否促進該等活動。譚燕萍女士回應表示，由於「康體文娛場所」已屬「工業」地帶的第二欄用途，即使

在作出目前的修訂之前，藝術團體已可隨時就於工業大廈進行藝術或文化活動向城規會提交規劃申請。譚贛蘭女士表示，雖然藝術團體可就於工業大廈舉行音樂會提交申請，但是消防處處長通常基於消防安全事宜反對該等申請。

65. 一名委員詢問根據活化工業大廈政策所接獲的申請數目及其位置分布情況，譚贛蘭女士在回應時表示，地政總署已批准 40 宗重建或大規模改建工業大廈的申請，而 60 宗申請仍在處理中。她手頭上沒有這些申請所在位置的資料，但如有需要，她可於會後向秘書處提供有關資料。

66. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署的代表出席聆訊。他們於此時離席。

[方和先生此時離席。]

商議部分

67. 一名委員表示，當藝發局考慮「使用工廠大廈進行藝術活動的現況及需求調查」的結果時，藝發局委員普遍不支持活化工業大廈的政策。根據有關調查，藝術工作者／團體使用工業處所是因為租金相對較便宜。即使工業大廈內一些工藝室闢設獨立廁所，很可能正非法作住宅用途，但仍應容忍其存在。該名委員表示，自活化工業大廈政策公布以來，一些藝術工作者／團體基於租金上漲被迫遷離工業處所。同一名委員認為，工業處所適宜用作工藝室，因為工藝室或需要高的樓底，而且在製作過程中或涉及處理危險物品。政府應重新考慮准許在工業大廈內進行的用途種類，以顧及藝術工作者／團體的需要。該名委員又認為，契約內所用「工業」一詞仍界定為製造物品，實在過時，因為該詞未能配合更現代化形式的製作，例如製作音樂。

68. 秘書表示，城規會在過去 20 年已不時更新「工業」地帶所准許的用途，以配合業界不斷轉變的需要，例如納入資訊科技及電訊業，以及設計及媒體製作辦公室。

69. 一名委員進一步詢問關於「工業」的定義時，譚贛蘭女士在回應時解釋，規劃制度及契約制度必須區分。規劃制度下

的「工業」用途地帶可予以更新，以配合工業所需的改變，但是契約所訂明的用途則不能更改，因為這是簽立契約時所簽訂的合約的一部分。為此，把工業大廈的用途改變為非工業用途，必須經過契約修訂過程或取得豁免書。

70. 一名委員表示，由藝術工作者或其業主先向城規會申請規劃許可，再向地政總署申請契約修訂或豁免書，過程甚為繁覆。秘書澄清說，任何人士都可提交規劃申請，而在火炭有一宗個案，是申請把工業大廈大規模改建為藝術文化活動中心。

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

71. 梁焯輝先生表示，「播音室、電視製作室及／或電影製作室」、「娛樂場所」、「康體文娛場所」及「私人會所」等用途已屬「工業」地帶《註釋》的第二欄用途。因此，藝術工作者已有渠道申請規劃許可，以便在工業大廈內進行藝術及文化活動。

72. 主席總結討論結果，並備悉委員普遍同意備悉 R1(關乎全部五份分區計劃大綱圖)及 R2(部分)(關乎柴灣分區計劃大綱圖)表示支持的意見。委員亦同意不接納 R2(關乎堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖)及 R3(部分)(關乎柴灣分區計劃大綱圖)的反對意見。

柴灣分區計劃大綱草圖

申述編號 R1 及 R2(部分)

73. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 及 R2(部分)表示支持的意見。

申述編號 R3

74. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3(部分)，理由是申述人反對修訂「工業」地帶的《註釋》，但卻沒有提出任何理由支持其反對意見。

堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖

申述編號 R1

75. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見。

申述編號 R2

76. 經進一步商議後，城規會決定不接納R2，理由是修訂分區計劃大綱圖的「工業」地帶的《註釋》，旨在通過規劃許可申請，提高經大規模改建的現有工業大廈在改變用途方面的彈性。目前的修訂僅涉及分區計劃大綱圖的《註釋》，並不影響相關「工業」用地的用途地帶。

粉嶺 / 上水分區計劃大綱草圖

屏山分區計劃大綱草圖及

西南九龍分區計劃大綱草圖

申述編號 R1

77. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見。

[譚贛蘭女士此時離席。]

78. 委員按主席的建議，於午膳休會前考慮涉及程序事項的議程項目 13 至 18。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9006 號)

[會議以廣東話進行。]

79. 以下委員就此議項申報利益：

黃耀錦先生
(以環境保護署

— 擬議的新界東南堆填區擴展計

- 副署長身分) 劃由環境保護署負責。
- 陳偉偉先生 (以首席助理秘書長 (運輸)身分) 一 是香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)董事局的候補成員，而港鐵公司是申述人之一(R2475)。
- 方和先生) 現時與長江實業(集團)有限公司
何培斌教授) 司/和記黃埔有限公司有業務往來。該公司與港鐵公司合作發展擬議新界東南堆填區附近的日出康城發展項目。

80. 委員備悉陳偉偉先生尚未到席，而黃耀錦先生、方和先生及何培斌教授已離席。

81. 秘書簡介文件的內容。在城規會就《將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/18》涉及擬議新界東南堆填區擴展計劃的申述和意見進行聆訊後，按照新界東南堆填區擴展計劃修訂建議對該分區計劃大綱圖作出的修訂建議於二零一一年十二月十六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條刊憲，之後當局收到兩份進一步申述書，分別來自兩名西貢區議員——張國強先生(曾提交申述書編號 R2444)及周賢明先生(曾提交申述書編號 R2458)。由於城規會是在考慮他們二人原先的申述後決定建議作出有關的修訂，根據條例第 6D(3)(b)條，他們的進一步申述應視作無效，並應視為不曾作出。

82. 經商議後，城規會同意所收到的進一步申述無效，應視為不曾作出。因此，城規會無須進行會議考慮這些進一步申述。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的

申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9008 號)

[會議以廣東話進行。]

83. 下列委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生] 與配偶共同擁有大埔一個單位和兩個泊車位

邱榮光博士] 在大埔擁有一些物業和土地

盧偉國博士] 在大埔擁有一些物業

84. 委員同意，由於此議項屬於程序性質，委員無須商議，因此上述委員可留在席上。

85. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年八月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 7 條，展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 879 份申述書。二零一一年十一月十一日，城規會公布申述書的內容，在公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。由於申述書內容主要涉及引起了區內人士廣泛關注的改劃土地用途建議，即是把新峰花園第二期東面第 6 區內的一幅用地由「政府、機構及社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，因此，建議把各項申述合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

86. 秘書並報告說，申述 R879 支持把大埔墟的建築物高度限為 55 米。由於這項申述與分區計劃大綱圖的修訂無關，故屬無效，應視為不曾作出。

87. 經商議後，城規會同意文件第 3 段所述有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。城規會亦同意 R879 有關支持大埔墟建築物高度限制的申述為無效，應視為不曾作出。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9007 號)

[會議以廣東話進行。]

88. 秘書簡述文件的內容。二零一一年九月二日，《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 451 份申述書。二零一一年十一月二十五日，當局公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。由於該發展審批地區圖引起公眾和區內人士廣泛關注，因此建議把所有申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

89. 經商議後，城規會同意按照文件第 2 段所詳載的聆訊安排建議，考慮有關的申述和意見。

議程項目 16

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 9012 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 由於有關這份分區計劃大綱草圖的申述主要是涉及擬在石鼓洲興建的綜合廢物管理設施，因此以下委員就此議項申報利益：

黃耀錦先生 (以環境保護署 副署長身分)	— 擬議的綜合廢物管理設施屬環 境保護署的管轄範圍
----------------------------	------------------------------

- 林群聲教授) 是環境諮詢委員會的成員，該
- 盧偉國博士) 委員會通過擬議綜合廢物管理
- 邱麗萍女士) 設施的環境影響評估報告
- 邱榮光博士)

91. 由於此議項屬於程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可以留在席上。

92. 秘書簡述文件的內容。二零一一年四月二十九日，《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 33 份申述書。二零一一年七月十五日，當局公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，收到四份意見書。

93. 二零一二年一月十七日，城規會考慮申述書的內容後，決定不順應申述的內容而建議修訂這份分區計劃大綱草圖。由於制定圖則的程序已完成，石鼓洲分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

94. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 A 的《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1A》及附件 B 的《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 C 所載《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1A》的經修訂的《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及
- (c) 《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1A》經修訂的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 17

[閉門會議]

95. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 18

[閉門會議]

96. 此議項以機密方式記錄。

97. 會議於下午十二時四十分休會午膳。

98. 會議於下午二時三十分恢復進行。

99. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

方和先生

陳漢雲教授

馬錦華先生

何培斌教授

梁宏正先生

陸觀豪先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號
S/K 13/26》的進一步申述
(城規會文件第 8932 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

100. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 梁剛銳先生 | — | 香港大學專業進修學院高級課程主任 |
| 劉志宏博士 | — | 香港大學土木工程系兼任教授 |
| 陳漢雲教授 | — | 香港大學和香港大學專業進修學院
客席講師／校外考試委員 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系教授、香港大
學專業進修學院校外考試委員與代
表 R6 的奧雅納工程顧問香港有限
公司有業務往來 |

101. 委員備悉劉志宏博士已就未能出席會議致歉，而黃仕進教授已離席。委員同意與香港大學有聯繫並已申報利益的其他委員只涉及間接利益，可留在會議席上，因為他們與擔任 R6 顧問的香港大學建築系和機械工程系並無關連。

102. 當局已給予進一步申述人、相關申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，但有進一步申述人及相關申述人表示不會出席是次會議或未有作覆。因此，委員同意在這些人士缺席的情況下聆訊進一步申述。

103. 以下政府代表、進一步申述人、相關申述人及提意見以及他們的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

蕭爾年先生 規劃署高級城市規劃師／九龍

袁康妮博士 規劃署空氣流通評估顧問
(CO₂nnsulting Ltd.)

F2—李潔然(觀塘中分區委員會委員)

李潔然女士 進一步申述人

F3—林文輝(黃大仙區議員)

林文輝先生 — 進一步申述人
余若薇女士)
楊秉坤先生) 代表
趙家輝先生)

R6—東展有限公司

黃齊忠先生 — 申述人
黃穎華女士] 代表
王家寶女士]
余若薇女士]
李國維先生]
黃德富先生]
劉少瑜教授]
羅志文博士]
Mr. Ibanez Gutierrez,]
Ricardo Andres
林翰生先生]
陳樟德先生]
楊詠珊女士]
簡嘉露女士]
梁銘茵女士]
梁彥彰先生]
蔡志賢先生]

R7—啟德大廈 1 至 4 座物業聯售協調委員會

鍾肇崗先生 申述人

R 1051—盧緯遙

盧緯遙先生 申述人

R 1306—牛池灣鄉公所

張令聰先生 申述人

R 1307—坪石邨居民聯會

何國彥先生 申述人

R 1308—彩虹邨服務聯會

葉文芳女士 申述人

R 1313—謝錦榮

謝錦榮先生 申述人

C 1—陳百里

陳百里博士 提意見人

104. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請蕭爾年先生向委員簡介進一步申述的內容。

105. 蕭爾年先生借助投影片，按城規會文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一零年十一月十九日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括為九龍灣商貿區外的各個發展地帶訂定建築物高度限制；為各地帶劃設非建築用地及建築物間距；以及改劃多塊用地的用途地帶。在分區計劃大綱圖及申述的法定展示期屆滿後，當局共接獲 1 313 份申述及一份公眾意見。然而，其後有九名人士致函城規會，指他們並沒有提交申述；

- (b) 二零一一年五月二十七日及二零一一年六月一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關申述及意見後，決定接納一份有關「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的申述(R4)的部分內容以及 1 299 份有關啟德大廈用地(下稱「申述地點」)所在「住宅(甲類)」地帶的有效申述(R6 至 R169、R171 至 R238、R240 至 R283、R285 至 R302、R304 至 R552、R554 至 R856、R858 至 R980、R982 至 R986、R988 至 R1093、R1095 至 R1313)的部分內容，但不接納其餘的申述；
- (c) 二零一一年六月三十日，當局公布建議的修訂。建議的修訂包括修訂「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶《註釋》的「備註」第(1)段，以表明最大總樓面面積不得超過《註釋》中訂明的數字，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準；以及把啟德大廈的最高建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米；
- (d) 在為期三星期的建議修訂公布期屆滿後，當局共接獲 286 份進一步申述。所有進一步申述均反對把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為 130 米，當中大部分(F3 至 F152 及 F154 至 F286)建議進一步放寬建築物高度限制。然而，其後有一名人士(F153)致函城規會，指他並沒有提交進一步申述；
- (e) 二零一一年八月二十六日，城規會決定自行聆訊進一步申述而無須委出申述聆訊小組委員會，以及不會就有關「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的進一步申述進行聆訊，因為當局沒有收到表示反對的進一步申述；
- (f) 與此同時，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)已同意收納一些技術修訂，以便把位於大業街及偉業街的三塊用地由顯示為「道路」

的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及把位於彩禧路的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映建成後的狀況及地段界線。二零一一年十月十四日，當局根據條例第 7 條展示已收納有關技術修訂的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》(下稱「大綱圖編號 S/K13/27」)，以供公眾查閱；

(g) 分區計劃大綱草圖涉及三宗司法覆核：

- (i) 高院憲法及行政訴訟 2011 年第 58 號—香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)(申述編號 2(R2))於二零一一年七月二十五日就城規會的決定提出司法覆核。有關的城規會決定是不接納該會就四份分區計劃大綱圖(包括《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號 S/K13/26》)所提交的申述；
- (ii) 高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號—東展有限公司(下稱「東展」)(申述編號 6(R6))於二零一一年八月五日就城規會的決定提出司法覆核。有關的城規會決定是沒有完全接納該公司就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「大綱圖編號 S/K13/26」)所提交的申述；以及
- (iii) 高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號—東展於二零一一年十二月三十一日就城規會決定把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》刊憲一事提出另一次司法覆核，認為該分區計劃大綱草圖為申述地點所訂的限制沿用了分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 所訂的同一限制；
- (iv) 法庭分別於二零一一年七月二十七日、二零一一年八月八日及二零一二年一月三日就三宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 58 號、2011 年第 62 號及 2011 年第 109

號)批給許可。提出司法覆核的申請人已尋求暫緩把分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 及 S/K13/27 呈交行政長官會同行政會議，以待司法覆核程序得出最終裁決。法庭已就此頒布同意令；

- (h) 進一步申述聆訊只涉及把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至 130 米的建議修訂。申述地點的其他發展限制已於申述聆訊中全面討論；

規劃考慮因素及評估

申述地點及附近地區

- (i) 申述地點在分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 上劃為「住宅(甲類)」地帶，部分作住用及部分作非住用的建築物的最高地積比率為 9 倍，當中住用部分的地積比率不得超過 7.5 倍。申述地點的最高建築物高度限制原本為主水平基準上 110 米，沿東北面及東南面界線劃設兩塊闊 10 米的非建築用地，並在中部(建築物高度限制為主水平基準上 15 米的位置)劃設闊 20 米的建築物間距；
- (j) 申述地點的總面積約為 5 707 平方米，建有舊式私人住宅發展，樓齡約 50 年，位於觀塘道 53 至 55 號，在港鐵彩虹站東南面約 350 米。**啟德大廈**包括四幢樓高七層的住宅樓宇(主天台水平高度約為主水平基準上 27.7 米)，地面為零售店、工場及空置處所；
- (k) **啟德大廈**位於觀塘道以東的牛頭角和佐敦谷支區。觀塘道以東各住宅發展項目的擬議建築物高度輪廓主要順着地勢向東和向北漸次上升至佐敦谷和飛鵝山山麓，而建築物高度限制則規劃為主水平基準上 60 米至 180 米，以顧及山上的地盤平整水平；

- (l) 申述地點的地盤水平約為主水平基準上五米，位處獨特的低層建築羣之內，四周主要為低層發展，包括歷史建築、休憩用地及學校；
- (m) 申述地點北鄰及東北鄰為樓高兩層的前皇家空軍基地職員宿舍一級歷史建築羣，包括兩幢建築物和—些構築物，地盤水平為主水平基準上 27.7 米，與申述地點之間被一幅闊 10 米的斜坡分隔。申述地點東北面較遠處是一大塊休憩用地、坪石遊樂場及「綠化地帶」。申述地點的東南鄰是樓高八層的聖約瑟英文小學，與**啟**德大廈相隔約六米；西北面是鄰舍休憩用地、觀塘道兒童遊樂場及樓高一層的三級歷史建築(即三山國王廟)；西面橫過觀塘道是另一樓高兩層的一級歷史建築(即前皇家空軍基地總部大樓)、擬議地區休憩用地和**啟**業邨(現有建築物高度為主水平基準上 59.6 米)；

建築物高度的檢討

- (n) 規劃署覆檢牛頭角及九龍灣區的建築物高度限制時，已考慮多項相關的規劃考慮因素，包括現有地形、地盤平整水平、區內特色、現有市景及建築物高度輪廓、區內的風環境、建築物高度是否與附近地區互相協調，包括毗鄰的牛池灣、**啟**德及觀塘的分區計劃大綱圖的建築物高度、須在公眾對改善生活的期望與私人發展權之間取得平衡、梯級式建築物高度概念、分區計劃大綱圖所准許的發展密度、空氣流通評估研究的建議，以及《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」所述的城市設計原則；
- (o) 該區大致位於鰂魚涌公園及香港會議展覽中心新翼瞭望點(兩處都是《香港規劃標準與準則》內的「城市設計指引」就保護山脊線而確定的瞭望點)的視野範圍內，而建築物高度輪廓則已顧及「城市設計指引」的原則，即從這兩個瞭望點眺望，須保留飛鵝山山脊線以下的 20% 不受建築物遮擋地帶；

- (p) 申述地點的建築物高度限制是基於多項考慮因素而訂定，當中包括城市設計及景觀方面的因素。當局為申述地點訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制時已顧及多項景觀及城市設計考慮因素，例如擬議建築物高度應與附近範圍的地區特色互相協調，以及發展項目的擬議建築物高度應為歷史建築營造互相協調的環境，以免文物遺產被遮蔽及顯得相形見絀；

規劃署擬備的空氣流通評估

- (q) 規劃署在檢討分區計劃大綱圖時，曾為該區進行空氣流通專家評估(規劃署空氣流通評估研究)。該空氣流通評估研究把申述地點列為關注地區。儘管區內有一些休憩用地及「綠化地帶」，而且現時啟德大廈的建築物高度較低，每年來自東北方的盛行風及來自西南方的夏季盛行風也令申述地點及附近地區享有良好的通風環境，但把申述地點重建至擬議建築物高度限制(主水平基準上 110 米)或會阻擋盛行風吹入，也會為其後方的前皇家空軍基地職員宿舍用地及鄰近其他低層建築造成負面的通風影響；
- (r) 為評估對通風造成的影響，規劃署制訂了兩個重建方案：
- (i) 基本方案，當中建議把建築物高度訂為主水平基準上 105 米、與毗鄰學校相隔 3 米、與前皇家空軍基地職員宿舍用地相隔 10 米(斜坡所處位置)及在樓宇之間劃設 5.3 米的間距；以及
- (ii) 替代方案，當中建議把建築物高度訂為主水平基準上 105 米、沿東北面及東南面界線劃設兩塊闊 10 米的非建築用地，以便為毗鄰的歷史建築及學校提供緩衝區，並在申述地點中部平台主水平基準上 13.6 米的位置劃設 20 米的建築物間距；

(s) 規劃署的空氣流通評估研究指出：

- (i) 就基本方案而言，大型平台會令住宅大樓的下沉氣流減少，因而令觀塘道的通風減至最弱，而且不能讓西南風吹至前皇家空軍基地職員宿舍用地，導致前皇家空軍基地職員宿舍用地及毗連的部分休憩用地及學校處於發展項目的不當風之處，即空氣不流通或通風不佳的地方。與現時情況比較，基本方案大體上會對空氣流通造成嚴重負面影響；以及
- (ii) 與基本方案比較，替代方案更能改善附近地方的通風情況。毗連學校的非建築用地有助下沉氣流吹向地面和讓東風吹入區內。在主水平基準上 13.6 米處劃設闊 20 米的建築物間距有助西南風及東北風滲入，而空氣流通評估研究建議最好把建築物間距擴闊至 24 米，以便進一步促進空氣流通；

申述地點的建築物高度限制的建議修訂

- (t) 城規會在二零一一年五月二十七日及二零一一年六月一日的會議上考慮就申述地點提出的相關申述及意見時，從地政總署署長得悉由於規管申述地點的契約沒有訂明任何總樓面面積或非建築用地的限制，因此可把申述地點東北面的山坡面積用作計算總樓面面積。根據契約，山坡面積似乎可用作計算總樓面面積；
- (u) 為容納山坡面積所衍生的額外總樓面面積，即約 8 280 平方米，城規會建議把申述地點(地盤平整水平為主水平基準上 4.6 米)的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米；
- (v) 考慮到申述地點附近地區的建築物高度限制為主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米(地盤平整水平為主水平基準上 4.8 米至主水平基準上 10 米)，而山上較高處的彩德邨則為主水平基準上 160 米及

主水平基準上 170 米(地盤平整水平為主水平基準上 40 米至主水平基準上 60 米)，城規會認為把申述地點的建築物高度限制提高至主水平基準上 130 米仍可大致符合梯級狀建築物高度輪廓；

進一步申述

F1

- (w) F1 反對把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，理由是現有建築物高度限制(主水平基準上 110 米)已高於鄰近大部分用地的建築物高度限制(主水平基準上 80 米或主水平基準上 100 米)；

F2

- (x) F2 支持有關「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的建議修訂；
- (y) F2 亦反對有關把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米的建議修訂，因為沒有理據支持對建築物高度限制作出建議的修訂。F2 沒有指明應放寬還是收緊建築物高度限制；

F3

- (z) F3 反對有關把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米的建議修訂，並建議進一步放寬建築物高度限制。有關 F3 的進一步申述的主要理由及建議概述於城規會文件第 2.7 及 2.8 段，重點如下：

通風理由

- (i) 把建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為 130 米不能改善區內空氣流通，也不能

為擁有人及投資者提供靈活性，令申述地點的重建項目得以與區內的文化特色及申述地點的歷史背景互相協調；

(ii) F3 的空氣流通評估顧問－英環香港有限公司已提交空氣流通評估專家意見(城規會文件附錄 IV(c))，並提出以下意見：

- 以通風表現而言，申述地點在區內不能發揮重要作用。西南風在該區的重要性較低。區內現有的休憩用地及「政府、機構或社區」用地有助西南風滲入。因此，無須在申述地點制訂任何改善通風表現的措施；
- 在沒有凌駕性公眾利益的情況下，任意為改善某地點的空氣流通而犧牲另一地點，做法並不合理；
- 對面積有限的地點施加嚴格管制但不是為了符合公眾利益，做法並不常見；
- 在沒有資料(例如透過定量空氣流通評估進行參數分析)加以證明的情況下，便下結論說建築物間距的某一特定闊度「理想」，並不恰當；以及
- 可透過其他不同方案改善通風表現(例如 R6 提交的空氣流通評估報告所提出的兩幢大樓方案)。在未有考慮其他改善方案前，便在分區計劃大綱草圖指定建築物間距及非建築用地，未免過早；

(iii) 正如城規會二零一一年五月二十七日的會議記錄第 258 段所載，申述地點闊 20 米的建築物間距並非主要的通風廊，因此，實令人懷疑有關的建築物間距是否必要及會否改善區內空氣流通；

進一步申述的其他理由

- (iv) 申述地點與鄰近屋苑相隔一段距離，高層住宅樓宇不會阻擋陽光滲入。申述地點的建築物高度限制過緊會迫使重建項目的體積變得更龐大，嚴重影響風滲入區內，而且令視野受阻；
- (v) 有關方面可藉擬重建啟德大廈的機會闢設行人天橋，把港鐵彩虹站與區內的歷史建築羣，以至日後的啟德發展項目連接起來。R6建議興建凱旋門式的雙塔大廈(在兩座大樓之間設有中空部分)，會為重建項目與後方的歷史建築之間提供視覺調劑、提高歷史建築的視覺質素，以及提供活化歷史建築羣的機會；以及
- (vi) 區內大多數建築物的建築物高度限制均訂為主水平基準上 100 米，會令建築羣變得單調乏味、在視覺上缺乏變化，也令該區只局限於住宅重建。雖然申述人認同城規會的意見，即優秀的建築設計不應由城規會確立，但認為應給予建築師靈活性，讓他們可在設計上發揮卓越水準。應進一步放寬建築物高度限制，讓申述地點的重建項目更具靈活性，從而令更多市民受惠；

F3 的建議

- (vii) F3 要求進一步放寬申述地點的建築物高度限制和建築物間距規定，以便在設計上提供更大的靈活性，但沒有指明相關限制分別應放寬的幅度；

F4 至 F152 及 F154 至 F286

- (aa) F4 至 F152 及 F154 至 F286 反對有關把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為

130 米的建議修訂。有關進一步申述的主要理由及建議概述於城規會文件第 2.9 至 2.11 段，重點如下：

進一步申述的理由

- (i) 主水平基準上 130 米的建築物高度限制不能令設計具靈活性，讓重建項目可與附近地區互相協調和保存歷史建築羣。儘管政府出於好意，但建築物高度限制也須符合實際發展需要及限制，否則不協調的建築羣便會出現。把**啟德大廈**的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，無助於保育申述地點附近的歷史建築羣。應考慮進一步放寬建築物高度限制，以便在設計上提供更大的靈活性 (F4 至 F69)；
- (ii) **啟德大廈**日久失修，重建勢難避免。重建**啟德大廈**有機會為現時被**啟德大廈**阻擋的兩座前皇家空軍基地職員宿舍歷史建築提供視覺連繫和行人通道，令歷史建築羣的歷史價值得以提高 (F4)；
- (iii) 主水平基準上 100 米的整體建築物高度限制令建築羣及建築物輪廓變得單調而非多樣化。有關的建築物高度限制令重建項目局限於住宅發展，令社區的整體發展及生活條件嚴重受影響。應進一步放寬建築物高度限制，以便設計具靈活性，讓重建項目可為社區提供綠化設施和休憩用地，以及為市區重建設定基準 (F70 至 F151)；
- (iv) 把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米並不合理。位於牛頭角的牛頭角下邨及油塘的油麗邨等公共房屋最高為 40 層。與公共屋邨的建築物高度限制相比，主水平基準上 130 米的建築物高度限制不僅較

為嚴格，也低得多。城規會應進一步放寬申述地點的建築物高度限制(F152 及 F154 至 F206)；

- (v) 纖幼的高樓大廈不會造成屏風效應。把啟德大廈重建至 200 米的建築物高度不會阻擋陽光及風滲入附近民居，龐大的低層發展反而會阻擋空氣流通。應進一步放寬建築物高度限制，以便中小型發展商重建啟德大廈的計劃不致受阻(F207 至 F234)；
- (vi) 大發展商壟斷地產物業市場，香港的中產市民未能購買房屋，也不符合資格申請公屋。讓更多中小型發展商參與物業市場(尤其是如他們不興建屏風樓)可令樓價降低，讓中產人士可自置居所。啟德大廈毗鄰山坡，進行重建不會造成屏風效應。主水平基準上 130 米的建築物高度限制會令發展商的重建成本增加，令個別單位的價格大受影響。因此，應進一步放寬建築物高度限制(F235 至 F286)；

進一步申述人的建議

- (vii) F4 至 F152 及 F154 至 F286 要求進一步放寬申述地點的建築物高度限制。然而，他們沒有指明建築物高度限制應放寬的幅度；

規劃署對進一步申述理由及建議的回應

F1 及 F2(部分)

對申述理由及建議的回應

- (bb) 規劃署對 F1 及 F2(部分)的理由所作的回應概述於城規會文件第 3.14 至 3.16 段，重點如下：

- (i) 申述地點的建築物高度限制是經考慮申述地點最大的准許地積比率及擬議發展限制而制訂；
- (ii) 把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，旨在容納把啟德大廈背後山坡用地計算入地積比率而衍生的額外准許總樓面面積；以及
- (iii) 城規會認為把啟德大廈的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，可與該區已規劃的建築物高度輪廓互相協調，避免出現過高的發展項目，同時可配合個別地點在有關分區計劃大綱圖上的准許發展密度；

F3 至 F152 及 F154 至 F286

對進一步申述理由的回應

- (cc) 規劃署對 F3 至 F152 及 F154 至 F286 的理由所作的回應概述於城規會文件第 3.17 至 3.34 段，重點如下：

建築物高度限制過緊的負面影響(F3 及 F207 至 F286)

- (i) 建築物高度限制本身未必會令建築物體積更龐大或造成屏風效應而影響通風。建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，並容許建築物的形狀及形式具靈活性；
- (ii) 建築物設計取決於多項因素，例如地積比率、上蓋面積、建築物的高度、設計和布局，以及地盤形狀的相互影響。建築物高度限制未必會令建築物體積龐大；
- (iii) 假設建築物高度限制會把建築物壓縮，因而令建築物體積增加但又不嘗試在設計上作出

改變的說法，只是引述極端的情況。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一座向和較高層的最佳視野，以及盡量提高樓層的高度，因此，與訂有建築物高度限制的發展相比，摩天大廈從行人水平眺望的體積同樣甚或更龐大，也對行人造成壓迫感；

- (iv) R6 建議為申述地點訂定的建築物高度(主水平基準上 203 米)過高，會令建築物顯得突兀。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，主水平基準上 203 米的整體建築物高度(採用兩座大樓及中空平台層設計)與四周發展的建築物高度及建築物高度輪廓不相協調，而且高約 198 米、闊逾 80 米的外牆十分龐大，會遮蔽毗鄰的低層建築物，特別是毗連的文物遺產，並令該文物遺產相形見绌；
- (v) 分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，以便處理具規劃及設計優點的發展／重建項目。正如《說明書》第 7.13 段所述，考慮此類申請的相關準則包括：提供具創意的建築設計、建築物之間保持距離、提供更好的街景及具質素的地面公共市區空間。城規會會根據這些準則審慎考慮任何具規劃及設計優點的創意方案。進一步放寬建築物高度限制的申請必須有充分理據支持並輔以發展方案加以證明，以供城規會考慮；

空氣流通方面的理由(F3)

- (vi) 申述地點的建築物高度限制是基於多項考慮因素而訂定，當中包括城市設計及景觀方面的因素，空氣流通只是考慮因素之一。把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米旨在盡量避免擬議高層發展項目對毗連低層建築物造成遮蔽／喧賓奪主的效果，並與附

近一帶的整體建築物高度輪廓保持協調。其後把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，旨在容納把啟德大廈背後山坡用地計算入地積比率而衍生的額外准許總樓面面積；

(vii) 規劃署在徵詢空氣流通評估顧問的意見後，對 F3 就空氣流通評估報告所提交的專家意見(載於城規會文件附錄 IV(c))的回應如下：

- 規劃署的空氣流通評估研究已確定西南風通風廊由啟業邨滲入，並吹經申述地點兩旁(休憩用地和低層「政府、機構或社區」設施)，而且經由後方的前皇家空軍基地職員宿舍繼續吹向東北面較遠處。西南風是夏季盛行風，同樣重要。因此，應採用適合的紓緩措施，以確保西南風不會受申述地點日後的重建計劃影響；
- 規劃署的空氣流通評估研究已就申述地點附近可能出現的微觀風環境進行評估，並指出如不在申述地點關設非建築用地或建築物間距，香港浸會大學視覺藝術院(前皇家空軍基地職員宿舍)會處於啟德大廈後方(即空氣不流通或通風不佳的地方)，通風情況減弱。規劃署的空氣流通評估顧問表示，F3 的專家意見也在其報告第 4.2 部贊同這說法，即緊貼申述地點的下游位置的通風會受到重大負面影響，觀塘道兒童遊樂場及聖約瑟英文小學部分範圍(位於緊貼申述地點的下游位置)也會處於通風不佳的地方；

- 規劃署為申述地點訂定有關限制時，已考慮到相關規劃考慮因素。規劃署已進行評估，以確定建築物高度限制對分區計劃大綱圖所准許的發展密度的影響。為申述地點訂定限制旨在營造最佳的建築物高度輪廓，以及改善申述地點及附近地區的景觀質素和通風環境。有關限制均符合公眾及社會利益；
- 當局建議闊設闊 20 米的建築物間距時已充分考慮到申述地點的情況、地勢、區內風環境、對申述地點准許的發展密度的影響，以及有需要把朝向或由前皇家空軍基地職員宿舍眺望景觀的受阻情況減至最低。有關的建築物間距橫越東北及西南方向，與盛行風的方向一致，而且大體上與申述地點的東南及西北面界線並行，以盡量減低對平台上樓宇的布局造成影響。可行的方案很多，而規劃署的概念方案並非包羅一切，但與現時情況相比，任何體積較大的發展／重建項目都會對附近地區的通風情況造成負面影響；
- 規劃署的空氣流通評估顧問表示，R6 的顧問所擬備的空氣流通評估簡短而初步，而且未有遵從香港特區政府就空氣流通評估技術指引發出的技術通告(房屋及規劃地政局技術通告第 1/06 號和環境運輸及工務局技術通告第 1/06 號)的規定(空氣流通評估技術指引)。因此，R6 的空氣流通評估報告(即 F3 的專家意見所提及的報告)的結果及結論不可信賴，而有關結果不足以支持興建高達主水平基準上 203 米的擬議雙塔式高層建築物；

重建項目有機會提供視覺及行人連繫 (F3、F4 至 F152 及 F154 至 F286)

- (viii) 進一步申述沒有詳細建議如何把三幢歷史建築與港鐵彩虹站及啟德發展連接起來。放寬建築物高度限制並不保證可為毗鄰文物特色提供較闊的建築物間距(視覺連繫)及實質連繫；
- (ix) 為申述地點訂定非建築用地及建築物間距可使由前皇家空軍基地職員宿舍眺望的景觀較為開揚、從觀塘道眺望的建築形式更通透，也可發揮通風作用。劃設建築物間距及非建築用地旨在令朝向或從毗鄰歷史建築眺望的景觀更為開揚，也可避免在申述地點出現建有典型長而綿延外牆的發展；

單調乏味的建築羣 (F3 及 F70 至 F151)

- (x) 大部分建築物的建築物高度限制為主水平基準上 100 米的說法並不正確。分區計劃大綱圖沿觀塘道所採用的梯級式建築物高度輪廓(介乎主水平基準上 60 米至 120 米)最為理想，因為既可顧及申述地點獨特的低層建築和歷史環境，又可把對附近地區造成的視覺影響減至最少。梯級式建築物高度輪廓不會令建築羣變得單調乏味；
- (xi) 在視覺上是否有變化視乎經考慮每塊用地的發展參數後，個別建築物的設計是否達卓越水平，當中涉及毗鄰以至較廣範圍和公眾期望的考慮因素；
- (xii) 城規會可按發展建議的個別優點考慮略為放寬建築物高度限制，讓設計具靈活性，以及為具規劃及設計優點的發展／重建項目提供誘因。略為放寬限制的條文准許就放寬建築

物間距的高度及位置、闊度及／或設計提出申請；

建築／設計上的靈活性(F4 至 F69)

- (xiii) 為申述地點訂定限制旨在達至規劃目的，即塑造顧及申述地點的獨特歷史及低層建築環境的理想的都市形態，以及解決可能對附近歷史建築、休憩用地及學校造成負面景觀及通風影響的問題；
- (xiv) 放寬建築物高度限制以興建較纖幼的建築物，並不是使設計具靈活性或發展優質建築物的唯一考慮因素。反而正如規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所表示，發展建議的創意建築設計及美化環境措施可令設計具靈活性；
- (xv) 有關的建築物高度限制可容納申述地點在分區計劃大綱圖所訂的准許發展密度，讓該區大體上擁有梯級式建築物高度輪廓。按部分進一步申述人所建議進一步大幅增加建築物高度，會損及建築物高度輪廓的完整性，並不適合區內環境；
- (xvi) 分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，以便處理具規劃及設計優點的發展／重建項目；

進一步放寬建築物高度限制以作綠化及休憩用地用途(F70 至 F151)

- (xvii) 建築物高度限制不會妨礙發展／重建項目加入綠化或休憩用地、創意建築特色及合理的樓底高度；

與公共房屋發展比較(F152 及 F154 至 F206)

- (xviii) 鄰近申述地點的公共屋邨的絕對建築物高度介乎 110 米至 130 米之間。牛頭角下邨包括三個建築物高度級別，即主水平基準上 100 米、主水平基準上 120 米及主水平基準上 140 米，地盤平整水平約為主水平基準上 4.8 米，以反映已承諾的公屋發展。申述地點會重建為私人房屋，建築物高度限制為主水平基準上 130 米，地盤平整水平約為主水平基準上 4.6 米，大致與這些公共屋邨的絕對建築物高度相符；

對進一步申述人的建議所作回應(F3 至 F152 及 F154 至 F286)

- (dd) 鑑於上述考慮因素，進一步申述人提出放寬建築物高度限制的建議不獲支持，理由如下：
- (i) 主水平基準上 130 米的建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，容許設計具靈活性，以配合分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
 - (ii) 把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，仍可大致符合梯級狀建築物高度輪廓；
 - (iii) 進一步放寬建築物高度限制的建議，必須有具備設計及規劃優點的發展方案支持。由於進一步申述人未能提出有關方案，以證明放寬建築物高度限制不會影響建築物輪廓的完整性及不會出現突兀的建築物，因此，實不宜進一步放寬建築物高度限制，尤其是申述人沒有指明建築物高度限制應進一步放寬的幅度；以及
 - (iv) 建築物間距及非建築用地限制不涉及經考慮分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的申述和

意見後而作出的建議修訂。訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距的規定，已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得了平衡；

規劃署的意見

(ee) 備悉 F2(部分)表示支持的意見；

(ff) 不接納 F1、F2(部分)、F3 至 F152 及 F154 至 F286 的進一步申述；

跟進行動

(gg) 如城規會決定按建議修訂或按已在會上再作修改的修訂來修訂圖則，該等修訂將會立即生效。相關政府部門會獲知會城規會的決定，並將根據經確認的修訂以處理向政府提交的相關申請；以及

(hh) 當局須展示經確認的修訂，以供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

106. 主席繼而邀請進一步申述人、申述人和提意見人及其代表闡述進一步申述。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

F2(部分) – 李潔然(觀塘中分區委員會委員)
(李潔然女士)

107. 李潔然女士陳述下列各點：

(a) 城規會沒有足夠理據放寬申述地點的建築物高度限制；

- (b) 根據城規會文件第 3.11 段，契約訂明位於申述地點東北面界線的山坡屬於申述地點的一部分，但契約並無訂明最大總樓面面積、地積比率、上蓋面積或非建築用地限制。地政總署署長表示，根據契約，山坡面積似乎可用作計算總樓面面積。「似乎」一詞含糊不清，意思是不確定山坡面積是否可用作計算總樓面面積。因此，城規會是根據山坡面積可用作計算總樓面面積的不確定假設，決定放寬建築物高度限制。城規會應與有關當局進一步釐清這個不確定的假設後，才就建築物高度限制作出決定；
- (c) 由於山坡面積可計算的額外總樓面面積約為 8 000 平方米，因此啟德大廈原本的單位擁有人應獲較多賠償，因為他們以往曾繳付山坡的維修費用；
- (d) 應釐清是發展商或是重建後的單位擁有人會負責山坡日後的維修保養；以及
- (e) 她基於簡介時所提及的不明確因素而不支持放寬建築物高度限制。

F3 – 林文輝(黃大仙區議員)

林文輝先生

余若薇女士(代表)

趙家輝先生(代表)

108. 林文輝先生說，他曾要求城規會把原定於二零一一年十二月進行的進一步申述聆訊延期，因為他對把大綱圖編號 S/K 13/27 刊憲對他所提交的進一步申述有何影響感到混淆。該進一步申述是他就大綱圖編號 S/K 13/26 所涉申述地點的建築物高度限制的建議修訂提交。他感謝城規會同意他提出的延期要求，讓他有足夠時間就上述事宜尋求法律意見。他繼而邀請余若薇女士就有關的法律事項作出簡介。

109. 余若薇女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她代表林文輝先生在進一步申述聆訊上發言，她也是東展 (R6) 就申述地點提出的兩宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號及高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號))的法律代表；
- (b) 雖然進一步申述主要涉及建築物高度限制的建議修訂，但城規會也須考慮其他兩項限制，即建築物間距及非建築用地的規定，因為三項限制互有關連；
- (c) 她簡介的內容並不包括東展建議的建築物高度(主水平基準上 203 米)是對或錯，她會就以下幾方面提出她的意見：原本的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)、為申述地點訂定的擬議建築物高度限制(主水平基準上 130 米)，以及鑑於申述地點已訂有建築物間距及非建築用地的規定，應否為申述地點訂定建築物高度限制；
- (d) 她簡述以下重要事項的背景：
 - (i) 二零一零年十一月十九日，大綱圖編號 S/K13/26(就申述地點訂有三項限制)刊憲；
 - (ii) 二零一一年六月一日，城規會考慮超過 1 000 份涉及申述地點的申述後，決定建議把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米。該建議修訂與大綱圖編號 S/K13/26 有關；
 - (iii) 二零一一年十月十四日，大綱圖編號 S/K13/27(訂有大綱圖編號 S/K13/26 原有的三項限制)刊憲。該三項限制為主水平基準上 110 米的建築物高度限制、闊 20 米的建築物間距及位於申述地點東北面及東南面界線的兩塊闊 10 米的非建築用地。由於納入大綱圖編號 S/K13/27 的修訂不涉及申述地

點，東展及其他關注申述地點的人士不能提出任何申述。大綱圖編號 S/K13/26 現時的情況不明。林文輝先生曾致函城規會，要求解釋有關大綱圖編號 S/K13/27 刊憲的問題，以及刊憲對他就大綱圖編號 S/K13/26 的修訂建議而提交的進一步申述有何影響，但城規會沒有回覆；以及

- (iv) 城規會會在進一步申述聆訊中，決定確認還是修訂大綱圖編號 S/K13/26 所涉申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)。

程序不當－聆訊無效

- (e) 是次進行的進一步申述聆訊是關於大綱圖編號 S/K13/26。然而，從法律的角度而言，很明顯大綱圖編號 S/K13/27 於二零一一年十月十四日刊憲後，即根據條例成為法律；
- (f) 她簡介 Head Step 一案(Head Step Limited 訴建築事務監督-民事上訴案件 1995 年第 131 號)。有關用地的擁有人提交數份整體建築圖則，但建築事務監督拒絕批准。當建築事務監督考慮第四份整體建築圖則時，新的分區計劃大綱圖刊憲，把有關地點的最大地積比率限制由 15 倍修訂為 12 倍。第四份整體建築圖則不獲批准，理由是須符合新的大綱圖的 12 倍地積比率。有關用地的擁有人提出司法覆核，理由是第四份整體建築圖則只是重新提交的圖則，與先前提交的整體建築圖則相同或相似，因此，應依循上一份大綱圖所准許的 15 倍最大地積比率。上訴法庭裁定第四份整體建築圖則不能視作與先前提交的整體建築圖則相同，而且應根據當前有效的法例考慮。法庭裁定，訂明該用地的最大地積比率為 12 倍的新大綱圖為當前有效的法例；
- (g) 城規會必須依法行事。由於大綱圖編號 S/K13/27 已成為法律，大綱圖編號 S/K13/26 的法律地位變得不明確。同一道理，她不清楚城規會如何仍能就

大綱圖編號 S/K13/26 進行進一步申述聆訊。有關聆訊實屬無效；

- (h) 林文輝先生(F3)曾致函城規會，要求解釋為何在就大綱圖編號 S/K13/26 進行進一步申述聆訊前把大綱圖編號 S/K13/27 刊憲，並要求把進一步申述聆訊延期。林先生沒有收到城規會的回覆；
- (i) 儘管如此，東展(R6)的法律代表也曾致函城規會，要求澄清類似事宜，即有關大綱圖編號 S/K13/27 刊憲的影響，並要求押後進一步申述的聆訊。城規會在回覆中解釋，根據條例第 6H 條，有關申述地點的建築物高度限制會在城規會就進一步申述作出決定及確認修訂後，當日即時生效。經確認的修訂會納入下一份大綱圖；
- (j) 條例第 6H 條只處理大綱圖編號 S/K13/26 而沒有處理大綱圖編號 S/K13/27。然而，根據條例的規定，大綱圖編號 S/K13/27 已取代大綱圖編號 S/K13/26，並且成為法律，而根據大綱圖編號 S/K13/27，申述地點的建築物高度限制為主平基準上 110 米而不是主平基準上 130 米。F3 及其他關注申述地點的人士不能就申述地點於大綱圖編號 S/K13/27 所顯示的限制提出申述，因為有關修訂與申述地點無關。適用於申述地點的限制有欠清晰；
- (k) 條例沒有指示城規會如何能把前一份大綱圖獲確認的修訂(會在進一步申述聆訊作出決定)納入下一份大綱圖。即使城規會可把前一份大綱圖獲確認的修訂納入下一份大綱圖，但條例並沒有指示下一份大綱圖會於何時刊憲。即使城規會在憲報刊登下一份大綱圖，也不保證申述地點獲確認的修訂會獲採納；
- (l) 城規會沒有交代條例哪項條文准許在下一份大綱圖刊憲後，前一份大綱圖已獲確認的修訂會即時生效。這並非城規會會如何做的問題，而是條例的條

文賦予城規會什麼權力。條例第 7 條只容許城規會對草圖作出修訂。然而，大綱圖編號 S/K13/27 是以新草圖的形式，而不是以隨附大綱圖編號 S/K13/26 的修訂項目附表的形式刊憲。她重申，有關申述地點的規劃法律程序仍不明朗；

- (m) 進一步申述聆訊是關於大綱圖編號 S/K13/26，但大綱圖編號 S/K13/27 已成為法律，這對所有出席者不公平。法律既沒有規定也沒有保證城規會何時會把下一份大綱圖刊憲，以及如何處理申述地點的限制；
- (n) 不能確定在大綱圖編號 S/K13/27 刊憲後，大綱圖編號 S/K13/26 的進一步申述聆訊可如何繼續。條例沒有訂明在進一步申述聆訊中決定確認的修訂，可如何在大綱圖編號 S/K13/27 下生效；
- (o) 申述地點涉及兩宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號及高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號)。高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號是關於大綱圖編號 S/K13/27 刊憲的法律事宜。法庭已對兩宗司法覆核批予許可，表示司法覆核有可爭議的理據，而東展有機會獲裁定司法覆核上訴得直；

程序不當 – 顯然存有偏頗和矛盾

- (p) 城規會應依照公平的基本原則進行申述聆訊。她關注城規會委員中有多名官方委員，包括規劃署的代表。九龍規劃專員的代表進行簡介，但他們的上司是城規會委員；
- (q) 她借助投影片顯示規劃署的組織架構，指出黃婉霜女士(規劃署副署長／地區)及李德強先生(規劃署助理署長／都會)均有出席於二零一一年五月二十七日舉行的申述聆訊。因此，余賜堅先生(規劃署九龍規劃專員)以規劃署代表身分出席會議的同時，其上司

有份參與作出最終決定。這一點是構成是否公平的主要問題；

- (r) 在申述聆訊的商議部分中，黃婉霜女士曾表達多項意見及回答委員多條提問。申述聆訊會議記錄可參考的段落載列於投影片，以證明這一點(載列的段落包括第 172 段、215 段、224 段、227 至 230 段、234 段、238 段、242 至 243 段及 245 至 246 段)；
- (s) 黃婉霜女士在商議部分回答委員的提問時，申述人並不在場，這一點顯然存有偏頗。要彰顯公義，委員理應在答問部分提問，讓申述人有機會對提問作出回應；
- (t) 有關今次的進一步申述聆訊，希望委員的問題可在出席者在場的提問部分提出和答覆；

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

超越權限

- (u) 雖然城規會可在大綱圖上訂定建築物高度限制，但如所訂的發展限制導致所作出的管制超越條例所賦予的權力，就等同*超越權限*。這一點是提出司法覆核的理由之一；
- (v) 根據條例的序言、第 3(1)(a)及第 4 條，城規會主要就各區的布局設計及建築物類型作出管制及考慮。相關條例賦予城規會及建築事務監督的管制權明顯有別。條例賦權城規會考慮概括性的規劃事宜，而特定用地的建築物設計事宜則由建築事務監督管控。這方面得到過往法庭裁決的支持(Crozet Ltd 訴律政司[1973-76]HKC97 at 100E-F 及 Wing On Company Limited 訴建築事務監督(民事上訴案件 1966 年第 168 號)的裁決摘要載於投影片)；

- (w) 發展商如須符合大綱圖為申述地點訂定的三項限制及所有建築物規例(例如採光窗戶及緊急車輛通道規定)及道路後移規定，則發展商並無其他選擇，只有採用載於規劃署空氣流通評估研究的圖 33 的替代方案，即建築物體積龐大而布局擠迫的四幢大樓計劃(規劃署的替代方案)。有關的替代方案不屬概括性的大綱設計，而是一個頗為具體的建議；
- (x) 蕭爾年先生(高級城市規劃師／九龍)在會議上代表規劃署進行簡介時說，透過綠化設施可為重建項目提供創意設計。然而，綠化及建築特色並不同容許創意設計；
- (y) 從建築物管制的角度而言，建築事務監督有權根據《建築物條例》第 16(1)(g)的規定，拒絕批准建築物過高的整體建築圖則。因此，從規劃的角度而言，城規會不應為申述地點訂定這些限制，令建築物的設計受到支配而須採用建築物體積龐大而布局擠迫的四幢大樓方案。東展的建築師表示，即使採用規劃署替代方案所顯示的擠迫布局，也不可能容納大綱圖准許的總樓面面積。因此，為申述地點訂定三項限制是越權的做法，因為這樣做會令建築設計受到支配，而且沒有空間更改大樓的位置、布局及數目。舉例來說，在這三項限制下，發展商不能採用主要外牆面向觀塘道及享有海港景觀的雙塔式大廈設計方案。該三項限制迫使發展商採用規劃署替代方案所顯示的四幢大樓計劃；
- (z) 訂定發展限制的其中一個規劃考慮因素是讓觀塘道的行人可眺望申述地點東面的歷史建築。然而，如在商用平台上興建四幢大樓，行人只可在特定地點通過大樓之間的細長建築物間距眺望歷史建築。為申述地點關設建築物間距不會達到改善眺望歷史建築的視覺通透度的目的。另一個選擇是以通透度系數的形式在大綱圖的《註釋》訂明規定，讓設計更具靈活性；

- (aa) 對於如何改善通風，屋宇署訂有其他指引。舉例來說，屋宇署於二零一一年頒布的指引只規定從用地界線後移 7.5 米。然而，大綱圖規定須沿申述地點兩面的界線劃設闊 10 米的非建築用地。此外，毗鄰的用地沒有須劃設非建築用地的類似規定。這對申述地點的擁有人非常不公平。除了訂定非建築用地限制外，要改善通風還有其他方法。項目倡議人應獲准在較後階段提供理據，例如在提交整體建築圖則時，項目倡議人可擬備交通影響評估，為其提出的運輸建議提供理據；以及
- (bb) 另有更好的方法可達致申述地點的規劃目的。城規會不應在申述地點全數訂定三項限制，因為該等限制窒礙設計的靈活性。舉例來說，如撤銷建築物高度限制而只保留非建築用地及建築物間距的限制，會大大增加設計上的靈活性，例如可容許採用雙塔式大廈設計的方案。從通風及視覺通透度的角度而言，建築物較高及纖幼的雙塔式大廈方案，較建築物低矮龐大的四幢大樓方案優勝。

110. 林文輝先生陳述下列要點：

- (a) 他反對把建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米，因為有關限制無助於改善設計；
- (b) 申述地點附近建有重要的歷史建築，即東面的前皇家空軍基地職員宿舍及西北面的三山國王廟。目前公眾難以前往這兩項歷史建築。觀塘道沿路的行人目前未能望見前皇家空軍基地職員宿舍。申述地點的重建項目有機會為附近的前皇家空軍基地職員宿舍提供實質和視覺連繫；
- (c) 申述地點的擬議建築物高度限制(主水平基準上 130 米)不能提高眺望歷史建築的視覺通透度，但會令申述地點出現四幢大樓，而前皇家空軍基地職員宿舍只可從大樓之間的狹窄空隙望見。要達到規劃目標／意向，尚有很多其他方法，如只興建兩幢大樓，前皇家空軍基地職員宿舍就會較容易望見；或

可考慮採用類似中環匯豐總行的中空設計，以提高視覺通透度。此外，可興建行人連接處，把申述地點重建項目的商用平台與前皇家空軍基地職員宿舍連接起來，以方便行人前往歷史建築；

[譚贛蘭女士此時暫時離席，而陸觀豪先生此時返回會議席上。]

- (d) 在申述地點興建地標式的重建項目可發揮協同效應，吸引更多訪客前往該區及附近的歷史建築；以及
- (e) 在啓德發展計劃中，譽·港灣南面擬興建兩幢建築物高度限制為主水平基準上 175 米的商業大樓。黃大仙區議會反對興建兩幢商業大樓，因為兩幢商業大樓會阻擋譽·港灣的視野。建議的修訂方案現正研究當中，該方案建議把兩幢大樓的樓面面積合併以興建一幢較高的大樓，從而減少對譽·港灣居民造成的視覺影響，並改善空氣流通。單幢大樓的修訂建築物高度限制很大機會高於主水平基準上 200 米。申述地點可採用類似原則，以便興建兩幢較高的大樓而不是四幢較矮的大樓。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

111. F3 的空氣流通評估顧問趙家輝先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 對於規劃署就 F3 提交的空氣流通評估的專家意見(他們的專家意見)所作的回應，他會進一步回應。他們的專家意見載於城規會文件附錄 IV(c)，而規劃署的回應則載於城規會文件附錄 V 第(d)(i)至(v)段；

城規會文件附錄 V 第(d)(i)段

- (b) 他們的專家意見認為在通風方面，申述地點在區內不能發揮重要作用，而西南風在該區的重要性較

低，因此，無須在申述地點制訂任何改善通風的措施。規劃署的回應指西南風通風廊由**啟業邨**滲入，並吹經**啟德大廈**兩旁(休憩用地和低層「政府、機構或社區」設施)，而且經由後方的前皇家空軍基地職員宿舍繼續吹向東北面較遠處。西南風是夏季盛行風，同樣重要；

- (c) F3 的進一步回應指即使申述地點有建築物，西南風仍可經附近的休憩用地及低層「政府、機構或社區」設施吹向東北面的地方。因此，須在申述地點制訂改善通風措施的說法令人存疑。此外，西南風已被啟業邨及麗晶花園阻擋，而西南風對申述地點附近的區內風環境並不重要。為促進西南風滲入，建議提高啟業邨的通風度會較為申述地點訂定限制合理；

城規會文件附錄 V 第(d)(ii)段

- (d) 他們的專家意見認為，在沒有凌駕性公眾利益的情況下，任意為改善某地點的空氣流通而犧牲另一地點的做法並不合理。規劃署的回應表示，非建築用地及建築物間距限制會減少對觀塘道遊樂場及聖約瑟英文小學造成的通風影響。因此，有關限制符合公眾及社會利益；
- (e) F3 的進一步回應指申述地點對西南風滲入觀塘道遊樂場(位於申述地點西北面)及聖約瑟英文小學(位於申述地點東南面)並不重要。此外，根據規劃署的空氣流通評估研究，申述地點的非建築用地及建築物間距只用作紓減對香港浸會大學視覺藝術院(前皇家空軍基地職員宿舍)造成的負面通風影響，而不是紓減對觀塘道遊樂場及學校造成的負面通風影響。規劃署的回應與規劃署的空氣流通評估研究的建議不一致；

城規會文件附錄 V 第(d)(iii)段

- (f) 他們的專家意見質疑，既然該等發展限制不能使公眾受惠，是否值得在面積細小的申述地點訂定這些嚴格的發展管制。規劃署回應指為申述地點訂定限制旨在營造最佳的建築物高度輪廓，以及改善申述地點及附近地區的景觀質素和通風環境。F3 的進一步回應指有關的發展管制措施未能令公眾受惠，尤以在通風方面為然；

[陳偉偉先生此時暫時離席。]

城規會文件附錄 V 第(d)(iv)段

- (g) 他們的專家意見認為，沒理據解釋非建築用地(10米)及建築物間距(20米)的確實大小。F3 的進一步回應指屋宇署的《可持續建築設計指引》(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152)列明樓宇向後退入的尺寸為 7.5 米及樓宇向後退入的其他最低規定(投影片顯示《可持續建築設計指引》第 5(b)及 13 段)。相比之下，申述地點的建築物間距及非建築用地的闊度是任意訂定，有關的技術評估沒有解釋或支持如何釐定有關尺寸；

城規會文件附錄 V 第(d)(v)段

- (h) 他們的專家意見認為有很多不同方法可改善申述地點的通風表現。他進一步提述為 R6 擬備的港大空氣流通研究，以評估主水平基準上 203 米的發展計劃對通風的影響(附於 F3 的進一步申述及載於城規會文件附錄 IV(c))。他同意港大的空氣流通研究的結論，即主水平基準上 203 米的計劃(兩幢較高及較纖幼大樓)的通風表現較佳，而且會減輕觀塘道通風受阻的情況；以及
- (i) 如果一如規劃署的回應所述，目的是要惠及附近地區(即香港浸會大學視覺藝術院所在用地、觀塘道遊

樂場及聖約瑟英文小學)，則申述地點的擬議重建項目應採用高通透度的設計，以減輕西南風、西北風及東南風受阻的情況。兩幢大樓及較少的建築物覆蓋範圍，加上建築物從用地界線後移是良好的設計方向，有助風全面滲入。類似中環匯豐總行在地面層有廣闊空間的設計，也有助風滲入。

112. 林文輝先生總結說，從法律的角度，申述地點的發展限制應容許在設計上有靈活性。從通風的角度而言，重建項目應採用通透度較高、建築物較高及較纖幼的設計。採用類似區內其他用地的建築物高度限制會導致屏風效應。非常接近多幢歷史建築是申述地點的特色，而且准許在申述地點興建地標式建築物，可為活化附近歷史建築發揮協同效應。他表示支持 R6 的發展計劃(主水平基準上 203 米)。

113. 對於 F3 在進行簡介時提出城規會沒有回覆林文輝先生早前的信件(日期為二零一一年十一月二十三日及二零一一年十二月一日)，主席說城規會已分別於二零一一年十一月二十八日及二零一一年十二月九日回覆。由於林文輝先生表示沒有收到該等信件，因此他獲提供城規會信件的複本，以作記錄。

R6—東展有限公司

林翰生先生(代表)

劉少瑜教授(代表)

Mr. Ibanez Gutierrez, Ricardo Andres(代表)

114. 林翰生先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他會在簡介中解釋為何須進一步放寬主水平基準上 130 米的建築物高度限制；

公眾在申述及進一步申述中提出的意見

- (b) 當局在分區計劃大綱圖編號 S/K13/26 的公布期內接獲 1 304 份有效申述。有關申述由不同人士／團體提交，包括區內居民、**啟德大廈**的居民、**啟德大廈 1 至 4 座物業聯售協調委員會**、**啟德大廈(第 3 座)**清盤令關注組、**坪石邨居民聯會**、**彩虹邨服務聯**

會、慈雲山東社區服務中心、三山國王廟值理、新牛池灣鄉公所及粵南信義會腓力堂。99.62%的申述反對為申述地點訂定建築物高度限制，79.98%的申述反對為申述地點訂定建築物高度限制、非建築用地及 20 米的建築物間距規定，而 72.7%的申述則建議可根據《建築物條例》在申述地點作出發展管制；

- (c) 當局在修訂建議的公布期內接獲 286 份進一步申述，有關修訂建議涉及把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂為主水平基準上 130 米。該等進一步申述由多名人士／團體提交，包括區內居民、黃大仙區議員、牛池灣商戶聯合會、北區區議員、雍盛租戶協會、雙鳳街街市枱商協會、香港蔬菜同業聯會及北區健康活力協會。99.3%的進一步申述認為應進一步放寬申述地點的建築物高度限制。進一步申述的理據包括放寬建築物高度限制可提供更多綠化設施及休憩用地；如不進一步放寬建築物高度限制，會造成屏風效應，影響坪石邨的居民；以及放寬建築物高度限制會使設計更具靈活性；

建築物高度限制不足以容納准許總樓面面積

- (d) 把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，只旨在容納把山坡用地計算入地積比率而衍生的額外總樓面面積。為容納山坡面積所衍生的總樓面面積，須增建六層，即相等於約 20 米的建築物高度；
- (e) 申述地點須符合提供緊急車輛通道及沿觀塘道劃設道路後移範圍的規定。然而，提供緊急車輛通道及劃設道路後移範圍所需的面積會與規劃署替代方案內顯示的一些大樓的建築物覆蓋範圍重疊。因此，在規劃署替代方案所顯示的原有樓面空間須在高層重置，令所需的建築物高度增加，預計須增建三層才可容納所須重置的總樓面面積。有關計算方法及假設撮錄於下表及下文；以及

	山坡面積	緊急車輛 通道	道路後移 範圍
總樓面面積	8 280 平方米	3 044 平方米	1 320 平方米
須增建的樓層 數目(大約)	6	2	1
須增加的 建築物高度 (大約)	20 米	10 米	

(f) 有關假設及計算方法闡述如下：

- (i) 須增建的樓層數目——將相關的總樓面面積除以規劃署的四幢大樓替代方案的總建築物覆蓋面積(估計為 1 582 平方米)；
- (ii) 須增加的建築物高度——將須增建的樓層數目乘以樓底高度(3.15 米)；
- (iii) 規劃署的替代方案因提供緊急車輛通道而須重置的相關總樓面面積——將「可建」地盤的長度(即申述地點的長度 91.25 米減去分別位於申述地點西北及東南面界線的闊 10 米非建築用地以及闊 20 米的建築物間距)(即 91.25 米 - 10 米 - 10 米 - 20 米 = 51.25 米)，乘以因提供緊急車輛通道而須將申述地點東北面界線額外後移的闊度(1.8 米)，再乘以重建項目的住用樓層數目(33 層)；以及
- (iv) 規劃署的替代方案因道路後移範圍的規定而須重置的相關總樓面面積——將擴闊道路所需的面積(40 平方米)乘以重建項目的住用樓層數目(33 層)。

[陳偉偉先生此時返回會議席上。]

梯級式建築物高度的概念

115. Mr. Ibanez Gutierrez, Ricardo Andres 借助投影片提出以下要點：

- (a) 他負責就 R6 提出的方案擬備視覺影響評估。他認為規劃署在城規會文件中回應進一步申述時提及的梯級式建築物高度概念並不清晰，而且應用的標準並不一致；
- (b) 《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」訂明，梯級式建築物高度輪廓是指建築物高度輪廓高低有致，因此較低矮的建築物建於海旁地區，而較高的建築物則建於內陸地區近山的位置。採用梯級式建築物高度輪廓旨在闢設觀景廊及通風廊，讓盛行風得以透入城市各角落；
- (c) 他借助圖 11(小組委員會文件第 25/10 號)解釋擬議梯級式建築物高度輪廓並不符合《香港規劃標準與準則》的原則。近海旁地區的高樓大廈會阻擋風吹向內陸地區，並會遮擋觀景廊。此外，申述地點附近亦有中至高層建築物。因此，分區計劃大綱圖是如何採納梯級式建築物高度輪廓的概念並不清晰，亦不清楚是否符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (d) 他出示麗晶花園、清水灣道 8 號及區內一些公共屋邨的照片，證明擬議漸進梯級式建築物高度輪廓(如圖 11 箭咀所示)在該區是看不見的。現有建築物的高度並不符合梯級式建築物高度輪廓，而且區內有龐大建築羣，建築物外牆面積龐大；以及
- (e) 他出示從香港會議展覽中心新翼及鰂魚涌公園拍攝的電腦合成照片，證明從香港會議展覽中心新翼眺望，申述地點的擬議重建項目均低於現有的一些建築物，特別是海旁一個過高的發展項目(即海名

軒)。此外，從該香港會議展覽中心新翼及鯽魚涌公園眺望，申述地點的擬議重建項目的最高建築物高度如達主水平基準上 203 米，仍符合保存獅子山及飛鵝山山脊線以下 20% 的景觀不受建築物遮擋地帶的原則。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

空氣流通評估

116. 劉少瑜教授借助投影片提出以下要點：

- (a) 他提述政府的空氣流通評估指引，表示該指引列明「亦鼓勵半政府及私人機構在有需要時自發進行空氣流通評估」(空氣流通評估指引第 5 段)以及「現時並沒有國際公認的指引或標準規管在進行戶外城市規模研究時採用計算機流體動力學」(空氣流通評估指引第 17 段)。因此，他們在擬備空氣流通評估時無須遵照空氣流通評估指引的規定，而該指引亦指出現時沒有單一方法進行空氣流通評估。他相信即使採用不同方法進行空氣流通評估，所得的研究結果亦會相同；
- (b) R6 提交的空氣流通評估已參考日本採用的指引(即日本建築學會就採用計算機流體動力學研究建築物附近的行人風環境頒布的指引)(AIG guidelines for practical applications of CFD to pedestrian wind environment around buildings)，以及法國採用的指引(採用計算機流體動力學研究風力工程的建議)(Recommendations on the use of CFD in wind engineering. COST Action C14)。日本建築學會所頒布的指引是香港政府制定空氣流通評估指引時的重要基礎。至於負責制定法國所採用的指引的法國科學家，則是建議在進行戶外城市研究時採用電腦模擬測試的第一人；以及

- (c) R6 提交的空氣流通評估結果顯示，擬議重建方案提出興建兩幢較纖幼的大樓及增加平台層的間距，與規劃署的四幢大樓替代方案相比，R6 的方案從空氣流通的角度而言更能透風。此外，就來自不同方向(即與申述地點交叉或並行)的風進行的評估結果亦顯示，R6 的方案在空氣流通方面表現較佳。

117. 林翰生先生借助投影片繼續先前的簡介，並提出以下要點：

符合分區計劃大綱圖限制的重建項目

- (a) 申述地點的重建項目須符合多項建築物規例的規定，包括《建築物(規劃)規例》附表一有關甲類地盤的上蓋面積及地積比率限制；《消防和救援進出途徑守則》有關提供緊急車輛通道的規定；以及《建築物(規劃)規例》所訂明的採光窗戶的規定；
- (b) 他在先前的簡介中已解釋，基於須提供緊急車輛通道及劃設道路後移範圍，因而須把在規劃署替代方案內約 4 364 平方米的總樓面面積重置，預計須增建約三層才可容納所減少的總樓面面積。有關的總樓面面積須轉移至重建項目的較高樓層，理由是規劃署替代方案的建築物覆蓋範圍不能進一步增加。規劃署替代方案採用的上蓋面積為 32%，接近《建築物(規劃)規例》附表一就住用建築物訂明的准許最大上蓋面積 33%。此外，基於《建築物(規劃)規例》所訂明的採光窗戶規定，透過進一步縮窄建築物間距來增加規劃署替代方案的建築物覆蓋範圍並不可行；
- (c) 把山坡面積計入地積比率，會令申述地點的整體住用總樓面面積變為約 51 421.86 平方米[包括 20% 獲豁免的總樓面面積]。規劃署建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，即住用樓宇的高度約為 33 層，因此所需的建築物覆蓋範圍約為 1 600 平方米[將住用總樓面面積(51 421 平方米)除以住用樓層數目(33 層)]，相等於約 32% 的上蓋面積；

- (d) 基於分區計劃大綱圖訂明的限制以及建築物規例的規定，申述地點住用樓宇的總覆蓋面積(1 600 平方米)的分布情況因而受局限。他借助橫切面圖解釋《建築物(規劃)規例》所訂明的採光窗戶的規定。為符合樓高 33 層的住用樓宇(高約 104 米)所訂明的採光窗戶的規定，有關樓宇須從申述地點三面的界線向後移 17.4 米。至於面向觀塘道一面則無須向後移，觀塘道亦會用作設置緊急車輛通道。此外，基於採光窗戶的規定，重建項目內作採光的窗戶不能面向申述地點中央位置所劃設的 20 米建築物間距。因此，上述後移範圍及建築物間距會變成「不可建」範圍；
- (e) 他出示一份圖則說明先前所解釋的「不可建」範圍及餘下的「可建」範圍。減去先前所述的「不可建」範圍後，申述地點只可劃設兩個面積各為 800 平方米的「可建」範圍。該兩個「可建」範圍的總面積接近擬議建築物高度限制(主水平基準上 130 米)所需的最少建築物覆蓋面積(1 600 平方米)(解釋見上文第 116(c)段)。該兩個「可建」範圍又深又窄。申述地點重建項目的主樓面外牆不能向觀塘道或海港，反而須面向申述地點的共同界線(即毗連用地)，令單位最終可能面向毗連用地日後重建項目的無窗牆，因此情況並不理想。擬議重建項目包括兩個建築羣，而單位是互相對望的。因此，訂明主水平基準上 130 米的建築物高度限制、劃設兩塊非建築用地及 20 米建築物間距的規定，以及有關的採光窗戶規定均會令建築物的形式和布局毫無彈性可言；

符合《可持續建築設計指引》的另一種發展形式

- (f) 屋宇署頒布的《可持續建築設計指引》(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152)列明為獲得豁免總樓面面積而須遵守的一些可持續建築設計原則。他參考《可持續建築設計指引》(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152)簡介另一種發展形

式。為符合《可持續建築設計指引》有關建築物間距的規定，建築物會從西北及東南面界線後移 7.5 米，而申述地點中央位置會劃設 15 米的分隔空間。他利用一幅圖則說明納入《可持續建築設計指引》有關建築物間距的規定後可劃設的兩個「可建」範圍。該兩個「可建」範圍的面積較大，而面向觀塘道／申述地點東北面界線的「可建」範圍的長度約為 30 米(至於符合分區計劃大綱圖限制的發展方案，有關長度只有 18.5 米)；

- (g) 由於申述地點劃設的兩個「可建」範圍有新的布局，而且面積較大，因此建築物的採光窗戶可設計成主要面向觀塘道／申述地點的東北面界線。與符合分區計劃大綱圖限制的設計相比，上述兩個「可建」範圍的面積較大，因此可擴闊建築物間距及符合採光窗戶的規定；
- (h) 根據《建築物(規劃)規例》，住用單位的深度由採光窗戶起計不得超過 9 米。為此，他出示一幅平面圖顯示發展項目可分為四部分——每部分長 30 米(即面向觀塘道／申述地點東北面界線的「可建」範圍長度)，深 9 米(住用單位的深度上限)。因此，每部分的面積為 270 平方米。此布局的整體建築物覆蓋範圍相等於總面積 1 080 平方米[將每部分的面積(270 平方米)乘以有關部分的數目(4)]，上蓋面積約為 22.5%，對住宅重建而言較為理想。為容納准許的住用總樓面面積(42 850 平方米)[不包括獲豁免的總樓面面積]，並假設上蓋面積約為 22.5%，住用樓宇的建築物高度須為 40 層左右。值得注意的是，單位的深度一般會低於 9 米，因此 40 層只是所需的最低建築物高度；以及
- (i) 40 層住用樓層的方案與 R6 在申述聆訊中簡介的方案相似(R6 的方案建議興建 45 層住用樓層)，理由是有關方案已將走火層及一些用作容納獲豁免的總樓面面積的樓層計算在內。先前的方案採用 3.3 米作為樓底高度，有關高度亦有調整空間。

R1051－盧緯遙

盧緯遙先生

118. 盧緯遙先生提出以下要點：

- (a) 他對於城規會在進行進一步申述聆訊(有關大綱圖編號 S/K13/26 的修訂建議)前把大綱圖編號 S/K13/27 刊憲的做法存疑。當局並沒有為此作出解釋，而他不清楚是日舉行的進一步申述聆訊是否無效。此外，他亦不清楚政府是否運用權力把大綱圖編號 S/K13/27 刊憲，以便抑制反對意見；
- (b) 東展購入申述地點作私人房屋發展。他不清楚為何應以公共屋邨的建築物高度，作為向申述地點施加建築物高度限制的標準；
- (c) 他不清楚為申述地點訂定發展限制是否如所聲稱般為了達到公眾目的，例如保護獅子山或其他山脊線的景觀，也不清楚政府訂定有關限制是否基於對申述地點的重建項目有既定立場；
- (d) 如東展事前知悉有關申述地點的發展限制，他們可能不會繼續收購啟德大廈；
- (e) 在申述聆訊中，商議部分以閉門會議的方式進行，很多討論也是在申述人缺席的情況下進行。這個程序並不透明；以及
- (f) 他要求城規會對東展採取公平原則。雖然他不清楚主水平基準上 203 米的擬議建築物高度限制是否正確，他認為政府在行使權力制訂發展管制時須更為審慎。他重申，他不相信為申述地點訂定發展限制是為了符合更廣泛的公眾利益。他質疑為何政府把公屋的建築物高度標準應用於私人房屋發展用地。

R1306 – 牛池灣鄉公所

張令聰先生

119. 張令聰先生提出以下要點：

- (a) 申述地點位於牛池灣村的東南面。他們關注申述地點的重建項目可能影響空氣流通；
- (b) 興建兩幢大樓(而非規劃署建議的四幢大樓)會對牛池灣村的風環境造成較少影響；以及
- (c) 應在申述地點興建較高的建築物，但數目不得多於兩幢，以便讓風吹進牛池灣村，並維持該區良好的空氣質素。

R1307 – 坪石邨居民聯會

何國彥先生

120. 何國彥先生提出以下要點：

- (a) 他代表坪石邨居民聯會。坪石邨是公共屋邨，有五幢樓高 28 層及兩幢樓高 7 層的建築物。申述地點位於坪石邨的東南面；
- (b) 申述地點樓高 7 層的現有建築物不會對坪石邨構成任何影響。如把申述地點重建為四幢各有 30 多層住用樓層的大樓，會完全阻擋南風吹進坪石邨，並會遮擋景觀；
- (c) 坪石邨居民認為政府應收回申述地點以便進行低密度發展。如有關建議不可行，坪石邨的居民支持在申述地點興建兩幢高樓大廈，而非四幢體積龐大的樓宇。

R1308 – 彩虹邨服務聯會

葉文芳女士

121. 委員備悉 R1308 呈交的講稿。葉文芳女士提出以下要點：

- (a) 她代表彩虹邨服務聯會；
- (b) 聯會反對在申述地點訂定發展限制，即建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定，因為有關限制使重建方案變為興建四幢體積龐大的樓宇。城規會對細小的用地訂定三項限制實屬罕見，會嚴重局限設計的靈活性；
- (c) 彩虹邨有八幢樓高 20 層及三幢樓高 7 層的建築物，位於申述地點的東北面。申述地點的重建項目體積龐大，屬「屏風式」建築，會影響彩虹邨的空氣質素；
- (d) 申述地點重建項目的建築物應為纖幼的高樓大廈。東展的發展計劃的建築物高度為主水平基準上 203 米，實屬可行，既可改善通風，亦可容許更多空間提供綠化及康樂設施；以及
- (e) 聯會支持在申述地點進行重建，因為這是市區更新的自然過程，亦符合政府有關活化九龍東的政策措施。申述地點的重建項目可成為地標式建築物。她促請城規會尊重東展進行發展的權利，並聽取區內居民的意見。

[陳偉偉先生此時暫時離席。]

R1313 – 謝錦榮

謝錦榮先生

122. 謝錦榮先生提出以下要點：

- (a) 現時香港缺乏主要的旅遊景點。申述地點的重建發展可視為開拓香港另一旅遊景點的機會。當局可把區內的歷史文物資源(即三山國王廟、前皇家空軍基地職員宿舍及啟德龍津石橋遺跡)更新及重新包裝成文物徑的景點。文物徑可連接港鐵彩虹站、麗晶花園及啟德發展項目。當局可考慮利用隧道、單車徑、單軌鐵路形式及電動車連接有關地點；
- (b) 申述地點不應設有建築物高度限制，以便容納更多不同用途，讓公眾受惠。舉例來說，從申述地點可清楚看見維多利亞港，因此重建項目可興建較高的樓層作酒店用途。此外，重建項目亦可容納一間博物館，讓公眾受惠；
- (c) 政府可考慮在區內發展更多旅遊景點。政府可收回申述地點以興建博物館，又或把麗晶花園毗鄰的空地發展為博物館或跳蚤市場，使之成為另一旅遊景點。有關旅遊景點可利用行人天橋連接。此外，申述地點劃作建築物間距的範圍內可設置觀光升降機，以吸引遊人。東九龍區的面貌可透過在區內建築物外牆設置更多燈飾及／或廣告招牌而進一步發展；以及
- (d) 他引用香港理工大學的一些建築物(即香港專上學院(西九龍校園)及唯港薈)作為例子，表示大型的中空設計可改善高樓大廈的通風情況。城規會可就申述地點的重建項目訂定採用中空設計的類似規定。

C1－陳百里(觀塘區議員)

陳百里博士

123. 陳百里博士提出以下要點：

- (a) 他是觀塘區議員，而他的意見與何國彥先生(R1307)的意見相近。他聽取空氣流通專家在會上提出的意見後，同意興建高而纖幼的建築物較興建低矮而體積龐大的建築物對附近居民所造成的影響較少；以及

- (b) 他亦同意謝錦榮先生(R1313)的意見，即申述地點可重建為一個旅遊景點。於二零一二年二月二日舉行的觀塘區議會會議上，啟德辦事處簡介擬議的環保單軌鐵路系統，該系統會連接啟德郵輪碼頭及較內陸的地區(如麗晶花園及坪石邨附近的地區)。因此，遊客將來可前往申述地點附近的地區。當局應多考慮如何將申述地點重建為旅遊景點。容許較高的建築物高度可令將來的重建項目更有彈性。

R7 – 鍾肇崗(啟德大廈 1 至 4 座物業聯售協調委員會)

鍾肇崗先生

124. 鍾肇崗先生提出以下要點：

- (a) 他是啟德大廈 1 至 4 座物業聯售協調委員會主席，代表眾多啟德大廈的居民。他在啟德大廈居住已有 50 年，與該大廈建立了深厚感情。很多居民反對當局為申述地點所訂的三項限制，並希望出席會議，但他勸告居民不要出席會議，以免他們在農曆新年期間受會議程序困擾；
- (b) 城規會文件第 3.11 段述明「地政總署署長表示，根據契約，山坡面積似乎可用作計算總樓面面積」。他同意 F2 的意見，認為「似乎」一詞的意思含糊不清，城規會須在作出決定前弄清真相。另一方面，如規劃署在計算建築物高度限制時出錯，便應承認錯誤，而非利用含糊不清的理由以支持把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米；
- (c) F2 提出有關山坡維修責任的論點。他表示現時啟德大廈的居民負責維修山坡，並已承擔有關費用；
- (d) 規劃署較早時已利用保護獅子山山脊線的景觀作為理據支持在申述地點訂定建築物高度限制，現時則利用所謂「梯級式建築物高度輪廓」概念及保護九龍山脊線作為理據以修訂建築物高度限制。正如

R6 的顧問指出，梯級式建築物高度只是理論性原則，在現實的情況是不能見到梯級式的建築物高度輪廓；

- (e) 他同意 F3 的意見，認為只在會議上討論建築物高度限制並不可行，理由是另外兩項限制(即非建築用地及建築物間距)是互有關聯的；
- (f) 他表示不清楚當局為何突然把大綱圖編號 S/K13/27 刊憲。他亦評論城規會的會議程序欠缺彈性，尤其是出席者不准發問，而且商議部分以閉門會議的方式進行，城規會無須向公眾交代。他認為不准出席者在城規會通過會議記錄前省覽會議記錄的做法不可接受。此外，會議記錄的中文版要在會議舉行後兩個月才上載至城規會網頁，他認為不可接受；
- (g) 雖然現時的居民將來會遷出，但居民支持把申述地點重建為一幢地標式建築物。他認為如城規會的委員有藝術背景會更佳。除了保護山脊線或梯級式建築物高度輪廓的原則外，值得注意的是，不規則發展亦有其美態；
- (h) 劃設建築物間距的其中一個目的是令望向歷史建築的景觀更為開揚，讓更多人認識有關歷史建築。有關歷史建築包括現時用作香港浸會大學視覺藝術院的前皇家空軍基地職員宿舍、用作明愛向晴軒的前皇家空軍基地總部大樓以及三山國王廟。然而，雖然公眾可能知道有關歷史建築的現有用途，但他肯定對有關歷史建築有相關知識的人不多；
- (i) 上述歷史建築所容納的現有用途並非永久性，香港浸會大學視覺藝術院及明愛向晴軒均以租約形式租用，最終可能會遷出有關歷史建築。他表示前皇家空軍基地職員宿舍已空置數年。三山國王廟只是一幢三級歷史建築，已十分殘舊，並有一些違規結構。因此，他表示為申述地點的永久重建項目訂定管制，以保護歷史建築內不斷轉變的用途並不合

理。此外，申述地點擬議的建築物間距狹窄，難以望見前皇家空軍基地職員宿舍。政府須就是否可善用建築物間距讓公眾觀賞歷史建築進行更切實可行的評估；

- (j) 根據城規會文件所述，有些進一步申述人反對主水平基準上 130 米的建築物高度限制，但沒有建議建築物高度限制應放寬的幅度。這並非不進一步修訂建築物高度限制的理由。他可提出 300 米的建議，但這建議未必具建設性；
- (k) 公眾意見反映超過 70% 的居民支持主水平基準上 203 米的計劃；
- (l) 東展已委聘多名具備不同專業知識的顧問向城規會簡介有關個案。規劃署空氣流通評估顧問的建議不應凌駕其他專家意見及由東展顧問團隊擬備的技術評估；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

- (m) 最近，發展局局長表示一些新發展商有意參與香港的地產發展，而政府會設法把大型用地分割為面積較細的用地，為地產市場引入更多競爭，讓中小型地產商有更多參與機會，從而令發展更多元化；
- (n) 他認為城規會須重組架構，理由是城規會與規劃署的關係千絲萬縷，令公眾難以理解。他引述劉皇發先生在農曆新年期間抽得的籤文，認為政府須停止作出對公眾造成滋擾的決定；以及
- (o) 把大綱圖編號 S/K13/26 刊憲令申述地點的重建項目遲遲未能落實。他亦認為把影響申述地點的分區計劃大綱圖刊憲，最終會證實為在法律上不恰當。他促請城規會仔細考慮為申述地點制定合適的發展限制。

[陳偉偉先生此時返回會議席上。]

125. 由於進一步申述人、申述人和提意見人及其代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

通風方面

126. 一名委員要求規劃署的空氣流通評估顧問就出席者提出的通風問題(尤其是與四幢較矮及體積較大的建築物相比，兩幢較高及較纖幼的建築物可改善通風)發表意見。袁康妮博士陳述下列要點：

- (a) 她澄清在規劃署的空氣流通評估內就申述地點所測試的基本方案及替代方案並非由她本人擬備，她只負責評估及比較兩個方案的通風表現；
- (b) 啟德大廈現時只高約主水平基準上 28 米，較高、體積較大及發展密度較高的重建項目難免會造成負面通風影響。因此有需要建議適當的紓減影響措施；
- (c) 規劃署的空氣流通評估包括對牛頭角及九龍灣區的宏觀風環境，以及一些可能影響微觀和宏觀風環境的特定地點的風環境進行評估；
- (d) 由於申述地點開揚，啟德大廈的居民目前享有不錯的風環境。單憑申述地點西南面建有屋邨並阻擋西南風便說西南風不重要的說法並不正確。申述地點對面的大空地(啟業及附近一帶)有助風貫穿申述地點並吹向申述地點以外的範圍。F3 的空氣流通評估顧問在進一步申述中亦有證實這一點。明白風會向兩邊吹十分重要，即在夏季時由西南方吹向東北方，其餘三季則相反(即由東北方吹向西南方)。東北風是香港全年的盛行風；
- (e) F3 的空氣流通評估顧問的專家意見指出，緊貼重建項目下游位置的風勢會大大減弱。然而，「緊貼」一詞在風環境中的定義不僅限於毗鄰地區，風勢受阻的範圍視乎在申述地點重建的建築物的體積、高

度及闊度而定。倘興建高達 200 米而臨街面廣闊的建築物會形成不當風地方(即通風不佳的地方)，面積約為建築物高度的 10 多倍，相等於兩公里，並非只限於緊貼背後的範圍，擬議重建項目顯然會造成負面的通風影響；以及

- (f) 發展過高或過份纖幼的樓宇的可能性總會有，然而，任何發展建議都難免會對一些地區有利而對其他地區不利。因此，兩幢還是四幢大樓可改善通風的問題，不可在忽略其他考慮因素的情況下回答。規劃署為申述地點訂定發展限制時，已考慮空氣流通評估的建議及其他多項考慮因素。申述地點的發展限制不是純粹依據空氣流通評估研究而訂定。

把大綱圖編號 S/K13/26 及 27 刊憲

127. 副主席要求九龍規劃專員解釋把兩份大綱圖(編號 S/K13/26 及 S/K13/27)刊憲的程序，以及澄清出席者簡介時提出的相關疑問。

128. 九龍規劃專員余賜堅先生說，大綱圖編號 S/K13/26 於二零一零年十一月十九日根據條例第 5 條刊憲，而該大綱圖主要涉及在各地帶加入建築物高度限制。在二零一一年五月／六月舉行的申述聆訊，以及於是日舉行的進一步申述聆訊都是關於大綱圖編號 S/K13/26。大綱圖編號 S/K13/27 是根據條例第 7 條刊憲。條例第 7 條容許城規會在根據第 5 條展示草圖後及在行政長官會同行政會議核准草圖前的任何時間，對草圖作出修訂。條例清楚訂明根據第 7 條刊憲不會影響條例第 6 條[關乎城規會考慮申述、意見及進一步申述]。

129. 李國維先生說他是東展提出的司法覆核的代表律師之一。他指出，根據余若薇女士在簡介時所解釋的上訴法庭先前判決，大綱圖編號 S/K13/27 已取代大綱圖編號 S/K13/26，而大綱圖編號 S/K13/26 再無法律效力。此外，提出司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號)的其中一個理由是條例第 7 條沒有賦權城規會在憲報刊登新的圖則(即大綱圖編號 S/K13/27)。城規會只可根據條例第 7 條對現有圖則(即大綱圖編號 S/K13/26)提出修訂，方法是把修訂項目附表附於大綱圖

編號 S/K13/26。相反，條例第 12 條特別賦權城規會在憲報刊登新的草圖，大綱圖編號 S/K13/26 就是以這個方式刊憲。因此，大綱圖編號 S/K13/27 *超越權限*，並且會在獲法庭批予許可的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號)中受到挑戰。

130. 主席說，現正舉行的進一步申述聆訊是關乎大綱圖編號 S/K13/26。有關兩份大綱圖(編號 S/K13/26 及 27)的事項涉及現正進行的司法覆核程序。城規會獲得的法律意見表示，在法庭批予高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號許可的命令中，並無指明城規會不可就大綱圖編號 S/K13/26 的進一步申述進行聆訊。因此，城規會繼續舉行進一步申述聆訊。李國維先生所提出的法律觀點與進一步申述聆訊無關。

R6 的計劃

建築物高度

131. 副主席說，雖然兩幢較高及較纖幼的建築物可改善通風，但主水平基準上 203 米的重建項目(例如城規會文件的圖 FH-5 所顯示)的視覺影響顯然與主水平基準上 130 米的重建項目的視覺影響截然不同。他指出 R6 的計劃(主水平基準上 203 米)假設平台高 15 米，大堂及會所的高度合計 30 米，而這兩項元素的高度已達 45 米。就這方面，他要求林翰生先生解釋是否真的需要主水平基準上 203 米的高度，以及是否有降低高度的空間。

132. 林翰生先生借助重建計劃(約主水平基準上 180 米)的橫切面圖，解釋他們使用下表所顯示的建築物高度假設：

樓層用途	層數
住宅樓層 (用以容納准許的 7.5 倍住用地積比率)	40
隔火層 (建築物規例規定 40 層以上的建築物須闢設)	1
獲豁免的總樓面面積 《可持續建築設計指引》(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》)	4

樓層用途	層數
APP-152)規定最多可豁免總樓面面積 10%	
結構轉換層	1
康樂設施／會所層	1
平台上的中空部分	1
非住用部分	3

133. 林翰生先生繼續解釋剛簡介的計劃(主水平基準上 180 米)與先前在申述聆訊中簡介的計劃(主水平基準上 203 米)有何分別。主水平基準上 203 米的計劃在結構轉換層之下加入廣闊的空間，以便闢設觀景廊，眺望位於主水平基準上 27.6 米平台上的前皇家空軍基地職員宿舍的歷史建築。應否保留此空間的問題可進一步考慮。主水平基準上 203 米的計劃也假設樓底高度為 3.3 米，而主水平基準上 180 米的計劃則採用規劃署通常採用的假設(3.15 米的樓底高度)。因此，重建項目所須的建築物高度介乎主水平基準上 180 米至主水平基準上 203 米之間。

134. 余賜堅先生認為在申述地點興建高度為主水平基準上 203 米的建築物與梯級式建築物高度輪廓不相協調。由於北面坪石邨的建築物高度限制為主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米，而東面彩德邨所在範圍則為主水平基準上 160 米及主水平基準上 170 米，因此，主水平基準上 110 米／主水平基準上 130 米的建築物高度限制與整體的梯級式建築物高度輪廓更為協調。

獲豁免的總樓面面積

135. 主席說，假設會獲得總樓面面積豁免只是設計意向，並非一項規定。林翰生先生回應說，他們的設計會符合《可持續建築設計指引》，舉例說，他們會建議興建地下停車場，這是指引規定申請豁免總樓面面積的先決條件，但「住宅(甲類)」地帶並無規定須建地下停車場。《可持續建築設計指引》容許最多豁免總樓面面積的 10%，因此在計算所須的建築物高度時應顧及這一點。主席說，大綱圖的「住宅(甲類)」地帶的發展限制不應與根據《可持續建築設計指引》申請豁免總樓面面積的規定混為一談。此外，他不肯定林翰生先所說是否正確，即根據《可持續建築設計指引》，「住宅(甲類)」地帶在申請豁免總樓面面積時在提供地下停車場方面有不同的處理方法。

136. 林翰生先生在回應一名委員的提問時說，可用作申請豁免總樓面面積的環保設施包括露台或使用預製材料。獲豁免總樓面面積衍生的樓面空間雖然不會用作計算最大的准許地積比率，但會直接令建築物的體積增加。因此有需要假設額外樓層，以容納獲豁免總樓面面積衍生的樓面空間。這名委員又詢問，為何顧問假設獲豁免總樓面面積衍生的所有樓面空間須由較高的樓層容納，以致建築物需要較高的高度。舉例說，露台等的環保設施會與同一樓層的單位連接，不會設於較高的樓層。林翰生先生回應說，他們計算所需的絕對建築物間距時，已顧及所有在建築物外牆突出的建築設施。

上蓋面積

137. 一名委員說，R6 表示如建築物高度為主水平基準上 130 米，則住用上蓋面積約為 32%。他詢問根據擬議主水平基準上 203 米的建築物高度，住用上蓋面積的減幅是多少。林翰生先生說，根據他們計算所得，住用上蓋面積約可減三分之一至 22.5%。

平台

138. 一名委員說，雖然 R6 的計劃建議在住宅部分闢設廣闊的中空部分(正如城規會文件的圖 FH-6 所顯示)或許有可取之處，但平台仍會對視覺造成影響。這名委員詢問不設平台的設計是否可行。林翰生先生說，根據大綱圖，申述地點的最大地積比率為 9 倍，而住用地積比率的上限為 7.5 倍。任何沒盡用的非住用地積比率不可轉為住用地積比率。因此，如發展商要盡用 9 倍的最大地積比率，就必須興建商業平台。林翰生先生又說，規劃署的替代方案假設商業平台的高度不一，即中央部分約為主水平基準上 15 米，兩旁則不超過主水平基準上 20 米。平台造成的視覺影響可用類似方式，透過把平台一些部分的高度降低而得以紓減。

發展建議

139. 一名委員詢問在聆訊中簡介的計劃是否只屬概念計劃，還是屬於差不多確定並可向政府提交的發展建議。林翰生先生解釋，東展於二零一零年九月向建築事務監督提交一套整體建

築圖則，而在建築事務監督考慮整體建築圖則的法定期間，城規會把大綱圖編號 S/K13/26 刊憲。因此，建築事務監督拒絕批准整體建築圖則，其中一個原因是所提交的整體建築圖則違反了大綱圖編號 S/K13/26。簡介時所顯示的橫切面圖是根據不獲批准的整體建築圖則擬備，而該整體建築圖則是根據申述地點於大綱圖編號 S/K13/26 刊憲前的發展限制擬備。有關建議提出興建兩幢大樓，主外牆會面向觀塘道或前皇家空軍基地職員宿舍。所簡介的主水平基準上 180 米的計劃的樓底高度由 3.3 米(正如先前在不獲批准的整體建築圖則中所建議)降至 3.15 米，而連接兩幢大樓的上層部分(正如先前在不獲批准的整體建築圖則所建議)則被刪除。

規劃管制

在《註釋》中附加備註

140. 一名委員詢問城規會可如何保留有關的管制措施，以確保 R6 的擬議計劃(例如廣闊的中空設計)可落實，以達至所聲稱的通風及視覺效果。林翰生先生說，城規會可在《註釋》加入相關的備註。他表示面向聖約瑟英文小學的非建築用地的闊度應減至 7.5 米，即與《可持續建築設計指引》的規定相符。為促使風吹入前皇家空軍基地職員宿舍的一級歷史建築，建議在平台上(例如 20 米之上)某範圍劃設非建築用地。至於視覺方面，他們在申述聆訊中建議為申述地點加入通透度系數。這個通透度系數會指明面向觀塘道的主樓外牆的開揚度的最少百分比，而且適用於平台層(例如 20 米)至前皇家空軍基地職員宿舍天台層的範圍。與大綱圖的三項限制相反，他剛提及的擬議替代管制措施會在布局上提供靈活性而不會影響視野和通風。

141. 一名委員回應並詢問 R6 所解釋的眺望前皇家空軍基地職員宿舍的景觀是否契約或大綱圖的規定。余賜堅先生說，R6 的具體建議並非契約或大綱圖的規定。有關的規劃意向是令公眾可於街道水平眺望申述地點東北面的一級歷史建築的景觀更開揚，而這正是為大綱圖在申述地點訂定建築物間距規定的原因之一。

四幢大樓還是兩幢大樓?

142. 主席及另一名委員說，出席者在進行簡介時似乎只在考慮選擇四幢大樓或兩幢大樓的計劃。他們要求九龍規劃專員澄清這一點。余賜堅先生說，規劃署的替代方案所述的四幢大樓計劃只是一個概念計劃。將興建的樓宇數目並沒有法定規定，而是由項目倡議人決定。余賜堅先生在回應主席的進一步提問時說，發展商不一定須根據建築物高度限制為主水平基準上 130 米的概念方案興建四幢大樓。此外，大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文，以便處理具有規劃及設計優點的計劃。

143. 對於申述人聲稱較纖幼的建築物是較皆的設計，余賜堅先生請委員參考城規會文件第 3.28 段，並表示總城市規劃師／城市設計及園境認為，設計的靈活性可展現在發展方案的創意建築設計及美化環境措施，而非單憑採用較高及較纖幼的建築設計。

略為放寬限制的條文

144. 主席詢問 R6 曾否考慮透過大綱圖的放寬限制條文(如有需要)，以符合建築物規例有關採光窗戶的規定。余賜堅先生說，略為放寬限制的申請會根據個別情況考慮，《註釋》並無訂明不可就上述目的提出略為放寬限制申請。林翰生先生說，他們在簡介時已解釋，在建築物高度限制為主水平基準上 130 米及需要符合緊急車輛通道和後移規定的情況下，設計毫無彈性可言，只會出現建築物面向共同地盤界線及單位互相對望的不理想布局。即使略為放寬建築物高度限制可改變布局，令建築物與共同地盤界線之間的距離加闊，但他們仍需實施兩幢大樓的計劃。林翰生先生在回應主席的進一步提問時說，他們沒有考慮透過大綱圖的略為放寬限制條文，以便符合採光窗戶的規定，但無論如何，要依賴略為放寬限制的條文以符合採光窗戶的規定實在太沒彈性。

145. 楊詠珊女士(R6)補充說，他們知道大綱圖訂有略為放寬限制的條文。然而，該條文並沒有說明有關申請可獲准放寬的幅度。城規會通常只容許放寬約 10%，或在一些特別的情況下放寬 20%。有關這方面，主席澄清城規會考慮略為放寬限制的

申請時，並沒有界定「略為」的定義。他強調城規會會根據放寬限制的影響及個別個案在規劃上的優點，就略為放寬限制的申請彈性作出決定。

訂定建築物高度限制所採用的假設

146. 一名委員要求九龍規劃專員解釋如何得出主水平基準上 130 米的建築物高度限制。余賜堅先生說，把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米，旨在容納把山坡用地用作計算地積比率而衍生的額外准許總樓面面積。由於山坡面積約為 920 平方米，而申述地點的最大准許地積比率為 9 倍，因此山坡面積所衍生的額外總樓面面積約為 8 280 平方米，但山坡的確實面積須進行詳細勘測。假設上蓋面積為 33.3% 而樓底高度為 3.15 米，便須加建五至六層或 20 米。因此，城規會建議把建築物高度限制增加 20 米至主水平基準上 130 米。

147. 對於 R6 聲稱由於須符合緊急車輛通道及道路後移的規定，原本的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)不足以容納准許的總樓面面積。余賜堅先生說，該等問題已在申述聆訊中討論和商議。他請委員參閱城規會文件附錄 I 所載的申述聆訊文件第 4.4.1(i)段，當中述明規劃署的概念假設方案的建築物高度為主水平基準上 105 米，仍未達至分區計劃大綱圖所訂定的最高建築物高度限制(主水平基準上 110 米)。預計在顧及緊急車輛通道及道路後移的規定後，建築物高度約為主水平基準上 110 米。這一點已在申述聆訊中討論和商議，並記錄於城規會文件附錄 II 所載的會議記錄第 159 段。

148. 林翰生先生進一步回應說，根據小組委員會文件第 25/10 號，申述地點的最大准許住用總樓面面積為 51 421.86 平方米，當中已假設會獲豁免總樓面面積為 20%。根據該總樓面面積及四幢大樓的設計，規劃署估計重建項目的建築物高度為主水平基準上 104.5 米，有 27 層住用樓層。主水平基準上 104.5 米的假設建築物高度與主水平基準上 110 米的建築物高度限制只相差 5.5 米，高度不足兩層(假設樓底高度為 3.15 米)。然而，他在簡介時已解釋至少須加建三層才可容納因配合緊急車輛通道及道路後移規定而衍生的總樓面面積。基於這一

點，他認為主水平基準上 130 米的建築物高度限制不足以容納申述地點的准許總樓面面積。

149. 主席重申規劃署的計劃只屬概念方案，應有其他設計可容納大綱圖准許的總樓面面積及根據現行《可持續建築設計指引》可能獲批准的 10%最大總樓面面積豁免。林翰生先生說，他在申述聆訊中已解釋主水平基準上 130 米的建築物高度限制會導致不理想及擠迫的布局，並會出現兩處長而窄的「可建」範圍，而且主大樓的外牆須面向共同地盤界線而不是觀塘道。他重申該三項發展限制令設計毫無彈性可言。

150. 黃齊忠先生(R6)說，他們提交整體建築圖則時須符合大綱圖所訂的全部三項限制，而且由於別無選擇，只能在申述地點興建四幢大樓。顧問小組已解釋為何主水平基準上 130 米的建築物高度限制並不足夠，而根他們目前的估計，介乎主水平基準上 180 米至主水平基準上 203 米的建築物高度較為合理。

申述地點的建築物高度限制與公共屋邨作比較

151. 主席請盧緯遙先生(R1501)解釋他為何說申述地點的建築物高度限制是以公共屋邨的建築物高度為標準而訂定。盧先生回應說，他是以規劃署進行簡介時所使用的投影片為依據。余賜堅先生澄清在為申述地點建議建築物高度限制時並不是參照公共屋邨的建築物高度。一些進一步申述人在其申述書表示，申述地點(用於興建私人房屋)的建築物高度限制低於部分公共屋邨的建築物高度限制並不合理。為回應這一點，於是利用投影片顯示附近公共屋邨的建築物高度限制，藉以說明申述地點的重建項目的絕對建築物高度與附近公共屋邨相若而不是較低。他說一些公共屋邨(例如彩德邨)位於較高平整水平，因此建築物高度限制較高(主水平基準上 160 米及主水平基準上 170 米)。然而，彩德邨的絕對建築物高度與其他公共屋邨相若。

視覺影響

152. 梁焯輝先生(規劃署署長)根據 R6 的視覺影響評估摘要(載於城規會文件的繪圖 FH-1 及 FH-2)說，該兩幅繪圖只顯示 R6 的計劃的較低層部分。他詢問是否有其他顯示整幢樓宇的照

片，可更有效地協助城規會了解 R6 的建議對視覺有何影響。楊詠珊女士請委員參閱 R6 的視覺影響評估第 40 頁(載於城規會文件附件 III)，當中顯示從規劃署在彩盈邨行人天橋選定的區內瞭望點所見景觀的電腦合成照片。與 R6 的計劃(主水平基準上 203 米)相比，電腦合成照片顯示規劃署的計劃(主水平基準上 110 米)的體積較龐大，而且會阻擋更多以獅子山為背景的景觀。

153. Mr Ibanez Gutierrez, Ricardo Andres 在回應梁焯輝先生的進一步提問時解釋，載於城規會文件的繪圖 FH-1 及 FH-2 的電腦合成照片，是使用以標準鏡頭(並非廣角鏡)所拍攝的照片製備，目的是複製眼睛見到的自然影像，避免失真。在該觀景角度以標準鏡頭拍攝的照片不可能顯示整幢樓宇(主水平基準上 203 米)，而以一般鏡頭拍攝的照片唯一可望見整幢樓宇(主水平基準上 203 米)的方法，就是在申述地點較遠處拍攝(例如楊詠珊女士所顯示的一幅)。他認為規劃署的電腦合成照片似乎誇大了樓宇的較高層部分，可能有誤導之嫌。

154. 梁焯輝先生重申，他只是詢問是否有顯示整幢樓宇的電腦合成照片，可更有效協助城規會比較規劃署及 R6 的計劃的視覺影響。楊詠珊女士請委員參閱 R6 的視覺影響評估第 36 及 38 頁顯示的兩幅電腦合成照片，該兩幅電腦合成照片顯示從香港會議展覽中心新翼和鰂魚涌公園拍攝的景觀。在這兩幅電腦合成照片的景觀中看不見規劃署的計劃(主水平基準上 110 米)，卻可看見 R6 的計劃(主水平基準上 230 米)，而有關建築物遠低於《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」為保護山脊線所建議的 20% 山景不受建築物遮擋地帶。

其他事項

155. 一名委員詢問有關收購啓德大廈的現況，黃齊忠先生在回應時表示，除了約 10% 的業權仍在洽商外，收購啓德大廈的工作基本上已於二零一二年一月十六日完成。

156. 主席說，部分進一步申述提出的其中一個理由是重建申述地點可提供更方便行人的設施，例如關設行人天橋系統以連接港鐵彩虹站、該區的歷史建築羣等地點及日後的啓德發展項目。他詢問關設行人天橋連接申述地點，是否需要主水平基準

上 203 米的建築物高度。余賜堅先生說，為行人提供方便的建議一向獲得支持，但他認為該建議無需直接與放寬建築物高度限制扯上關係。另一方面，林文輝先生卻表示有需要放寬建築物高度限制，以提供更大空間闢設行人天橋以連接申述地點。他說城規會可向日後的發展商訂定條件，規定准許公眾使用這類行人天橋或重建項目的平台。他引述譽·港灣亦有類似的行人天橋項目。

[何培斌教授此時離席。]

157. 由於進一步申述人、申述人、提意見人及其代表已完成簡介，委員亦再無其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議進一步申述，並會在稍後把決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

158. 主席請委員根據所有書面申述、在簡介部分所作的口頭闡述及在答問部分所作的解釋，考慮有關進一步申述。

159. 副主席說，根據書面申述、會議上的簡介及答問部分的回應，他認為沒有充分理據答允要求，即把申述地點的建築物高度限制進一步放寬至主水平基準上 180 米或主水平基準上 203 米，而且顯然仍有很大空間可進一步降低建築物高度。因此，他認為應保留非建築用地及建築物間距的規定，以及應把建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米。任何具規劃優點的發展計劃都可透過略為放寬限制的規劃申請，提交城規會考慮。這是對申述地點日後的重建項目保持規劃管制的較佳做法。

160. 另一名委員備悉進一步申述人、申述人及提意見人在書面及口頭申述提出的論點。然而，他認為主水平基準上 130 米的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距的規定適合申述地點，因為有關限制是基於全面的規劃分析而確立，並得到空氣流通評估研究支持及已在申述聆訊中進行商議。如申述地點可發展至大綱圖准許的密度，則城規會實不宜於製圖過程中根據概略的估算，就某些發展細節所聲稱的優點(例如大樓數目及

上蓋面積)作出決定。城規會在接獲有關略為放寬限制的規劃許可申請時才考慮發展的細節及設計優點，是較適當的做法。這名委員闡釋當項目倡議人有較詳細的發展建議，而建議可能涉及略為放寬大綱圖的三項限制時，便可提交申請予城規會考慮。至於出席者指城規會在同一地點施加三項限制的做法罕見，這名委員並不同意，並表示肯定有例子是城規會按情況所需而在其他地點施加多項發展限制。

161. 另一名委員說，簡介部分及答問部分提出的論點未能令人信服，舉例說，闢設行人天橋為何需要進一步放寬建築物高度，這一點實難以理解。R6 的計劃顯示的廣闊中空部分是導致擬議建築物高度過高的原因之一。然而，擬議中空部分並非法定規定，而闢設中空部分是眺望歷史建築的唯一方法亦缺乏說服力。因此，這名委員認為進一步放寬建築物高度限制的建議不可接受。

162. 一名委員說，R6 提出的計劃是根據一套不獲批准的圖則而制訂，而該套不獲批准的圖則是在大綱圖編號 S/K13/26 刊憲前擬備。項目倡議人其實理應重新擬訂計劃，並應持更開放的態度探討能符合三項限制的設計方案。R6 的簡介只着重於比較他們的計劃和規劃署的概念方案。然而，他們可探討不同的設計方案，而規劃署的概念方案只是其中之一。因此，根據所簡介的概略估算的資料，城規會實沒有足夠資料接受 R6 的說法，即建築物高度限制(主水平基準上 130 米)不足以容納准許的地積比率。

163. 另一名委員說，他同意其他委員的意見，即出席者未能向城規會提供充分理據，以支持進一步放寬建築物高度制(主水平基準上 130 米)或放寬其他兩項發展限制。這名委員認為，主水平基準上 130 米的建築物高度限制足以容納准許的總樓面面積，而且「住宅(甲類)」地帶的《註釋》已訂有略為放寬限制的條文。這名委員指出所提出的部分論點缺乏說服力，舉例說，有意見指建築物間距不能用作符合採光窗戶的規定。然而，所顯示的橫切面圖顯然已說明，只要把較高樓層的部分範圍後移，便可符合採光窗戶的規定。鑑於申述地點位於「住宅(甲類)」地帶，若城規會在現階段放寬發展限制，便無法作出任何規劃管制，以確保擬議發展計劃可發揮其聲稱的所有設計及規劃優點。放寬建築物高度限制可能會導致出現屏風高樓，

而不是所聲稱的高聳而纖幼發展。這名委員也認為讓城規會透過略為放寬限制的規劃申請考慮發展建議的細節較為恰當。秘書補充，略為放寬限制的條文也適用於放寬非建築用地及建築物間距的規定。

164. 一名委員同意設計的細節應在規劃申請而不是製圖階段考慮。這名委員也詢問應適宜採用什麼規劃機制以管制 R6 所提議的詳細設計元素。主席詢問在規劃管制方面，根據「住宅(甲類)」地帶提出略為放寬限制的規劃申請，或根據「綜合發展區」地帶提交總綱發展藍圖，兩者有何分別。秘書回應說，即使城規會可彈性決定略為放寬限制申請的放寬幅度，但根據略為放寬限制申請把建築物高度限制由主水平基準上 130 米放寬至主水平基準上 203 米的機會不大。申述地點所在的「住宅(甲類)」地帶的意向主要是進行住宅性質的發展，如申述地點的意向是達至 R6 及出席者所指的多項不同目標，包括發展為旅遊景點及為該區的歷史建築羣提供行人連接設施，則申述地點可劃為「綜合發展區」地帶。「綜合發展區」地帶規定項目倡議人須提交規劃申請，連同總綱發展藍圖及相關技述評估，以供城規會考慮。由於訂有須向城規會提交規劃申請的規定，因此可撤銷非建築用地及建築物間距規定而僅保留建築物高度限制。這個做法較為寬鬆，既可提供更多靈活性，又可讓城規會保留規劃管制。

165. 秘書在回應主席及另一名委員的提問時說，在程序方面而言，城規會是在是次聆訊中是考慮進一步申述，以及決認是否確認還是進一步更改把建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米的建議。條例已訂有條文，容許城規會進一步更改其擬議修訂，以順應／局部順應進一步申述。然而，委員必須考慮現階段是否有理據支持更改申述地點的用途地帶，以回應進一步申述人所提出的理由，即大綱圖的限制過於嚴格，而且令設計毫無彈性。

166. 副主席說儘管在簡介部分所提出的多項目標似乎十分進取，但有關承諾不具約束力，而且申述地點的擬議重建項目很大機會近似一般「住宅(甲類)」地帶的發展。副主席認為，保留「住宅(甲類)」地帶並把建築物高度限制修訂為主水平基準上 130 米，以及保留現有的非建築用地及建築物間距規定的做法較為適當。另一名委員表示同意。

167. 一名委員說同意主席的意見，即 F3 的法律代表所提出的法律觀點不應在進一步申述聆訊中討論，因為有關的法律觀點須由法庭在司法覆核程序中作出裁決。

168. 秘書在回應一名委員的提問時說，在二零一一年五月二十七日申述聆訊舉行當日，她是署任規劃署署長。因此，當日她是以規劃署署長的身分擔任城規會委員而不是以秘書的身分出席會議。主席表示根據先前取得的法律意見，官員在獲委任的法定團體履行其職責，在程序上並無不公。因此，他不同意 F3 的法律代表指稱因規劃署的官方委員出席城規會會議及在申述聆訊的商議部分參與多項討論而明顯上存在偏頗的說法。

169. 一名委員並不同意 R7 對城規會程序作出的一些指控。主席說城規會有責任遵照既定程序進行會議，例如如何進行答問及商議部分，否則，城規會便很容易受到法律挑戰。

170. 經進一步商議後，主席總結委員同意備悉 F2(部分)支持對「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的《註釋》作出修訂。

171. 經進一步商議後，主席總結說，委員普遍同意應確認建築物高度限制為主水平基準上 130 米，而申述地點在大綱圖上顯示的建築物高度限制應相應予以修訂。委員也同意保留兩塊 10 米的非建築用地及 20 米的建築物間距。委員同意不接納 F1、F2(部分)至 F152 及 F154 至 F286。主席概述不接納進一步申述的主要原因為：經放寬的建築物高度限制(主水平基準上 130 米)足以容納申述地點准許的總樓面面積、申述地點的修訂建築物高度限制(主水平基準上 130 米)仍可大致保持該區的梯級式建築物高度輪廓、進一步放寬建築物高度限制會影響建築物高度輪廓的完整性，並會出現突兀的建築物、申述地點的建築物高度限制未必會令建築物的體積增加，因為建築形式視乎設計而定，以及四幢大樓的計劃只屬概念方案，可彈性採用其他設計。委員表示同意。

進一步申述編號 F2(部分)

172. 經進一步商議後，城規會同意備悉進一步申述編號 F2(部分)表示支持的意見。城規會同意應修訂「其他指定用

途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」地帶的《註釋》並加入「備註」，以表明最大總樓面面積不得超過《註釋》中訂明的數字，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

進一步申述編號 F1 及 F2(部分)

173. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F1 及 F2(部分)。委員繼而審閱文件第 5 部分所載不接納進一步申述的理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- 當局為**啟德大廈**用地訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制時已考慮到申述地點的准許發展密度，包括**啟德大廈**用地後方的山坡面積。由於觀塘道沿路地方的建築物高度限為主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米，而山上較高處限為主水平基準上 160 米及主水平基準上 170 米，因此，**啟德大廈**用地的建築物高度限制仍可大致保持該區的梯級式高度輪廓。

進一步申述編號 F3 至 F152 及 F154 至 F286

174. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F3 至 F152 及 F154 至 F286。委員繼而審閱文件第 5 部分所載各項不接納進一步申述的理由，並認為有關理由應作出適當的修訂。有關的理由如下：

- (a) 申述地點原本的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)是基於多項相關的規劃、景觀及城市設計考慮因素而訂定，空氣流通只是考慮因素之一。把建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米是為容納申述地點的准許總樓面面積，即山坡面積可用作計算總樓面面積。啟德大廈用地的建築物高度限制仍可大致保持該區的梯級式高度輪廓。進一步放寬建築物高度限制會影響建築物高度輪廓的完整性，也會出現不符合公眾期望的突兀建築物；

- (b) 申述地點的建築物高度限制未必會令建築物體積更加龐大，並容許建築物的形狀及形式具靈活性。主水平基準上 130 米的建築物高度限制並不會妨礙在申述地點加入更闊的建築物間距、創新的建築特色及美化環境措施。放寬建築物高度限制並不保證可提供較闊的建築物間距，但為啓德大廈用地訂定非建築用地及建築物間距，可為毗鄰的文物提供連繫，令朝向或從這些歷史建築眺望的景觀更為開揚，也可避免出現建有典型長而綿延外牆的發展；以及
- (c) 分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定的條文，以配合具規劃及設計優點的計劃。城規會可按申請的個別情況，根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列明的準則考慮放寬限制。

議程項目 19

其他事項

[公開會議]

175. 秘書報告，秘書處於二零一一年十二月十五日接獲各界關注骨灰龕法案大聯盟(下稱「聯盟」)的來信，並於二零一二年一月二十日回覆。該兩封相關信件已於會上呈交，供委員參閱。

176. 秘書說，聯盟主要認為一些違例靈灰安置所的經營者濫用規劃申請制度，一再要求繼續延期考慮其申請，或撤回申請然後立即重新提交同類申請。秘書處已回覆聯盟，表示城規會會根據就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的準則，考慮有關延期考慮規劃申請的要求。

177. 聯盟也要求與城規會主席及委員開會討論有關事宜。秘書要求委員考慮有關開會的要求。一名委員說，城規會已遵照既定做法，根據城規會規劃指引編號 33 考慮所有延期考慮規劃

申請的要求，因此無需與聯盟開會特別商討涉及靈灰安置用途的延期個案。委員表示同意。

178. 餘無別事，會議於下午七時結束。