

都會規劃小組委員會
二零零八年八月十五日舉行的第 379 次會議記錄

[規劃署九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士和空氣流通評估顧問吳恩融教授此時獲邀出席會議。]

議程項目 19

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/22》
的擬議修訂

(都會規劃小組委員會文件第 25/08 號)

[閉門會議]

簡介和提問部分

1. 小組委員會備悉林雲峰教授已就此項目申報利益，因為他與空氣流通評估顧問吳恩融教授是香港中文大學建築系的同事。由於林教授在此項目下的利益間接而不太重要，委員同意他可以留席，並參與討論這個項目和作出決定。
2. 主席告知委員，規劃署擬備了一個實體模型，顯示慈雲山、鑽石山及新蒲崗規劃區(下稱「該區」)在擬議修訂下的建築物高度輪廓。有關模型放在會議室，以供委員參考。
3. 高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這個項目，並提出以下要點：

背景

- (a) 現行的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖並無建築物高度限制。在啓德機場搬遷及機場障礙物高度管制放寬後，該區便面對重建壓力，尤以新蒲崗商貿區為然；
- (b) 近年，黃大仙區議會和區內人士十分關注黃大仙區內新發展／重建建築物高度過高，並影響區內通風

的問題。由於沒有建築物高度管制，當局批准了一些不相協調的發展；

- (c) 此外，該區亦需要保存區內文化資產的開放式環境，包括黃大仙廟、志蓮淨苑和南蓮園池。當局亦趁此機會透過管制啓德明渠(彩虹道段)沿途的建築物高度輪廓，在該沿線地帶塑造一個區內眺望處；
- (d) 對分區計劃大綱圖所作的修訂有三個目的。首先，當局擬在分區計劃大綱圖上多個地帶收納適當的建築物高度限制，以便對所發展／重建建築物的高度作出更妥善的規劃管制，以及解決公眾所關注的問題，即在人口已十分稠密的市區出現不相協調和過高的建築物。其次，當局擬把房屋署於近期完成的「前新蒲崗分層工廠大廈用地公共房屋發展可行性顧問研究」的建議收納在內。最後，當局擬改劃數塊用地的地帶，以反映分區計劃大綱圖所涉地區的最新發展，並收納城規會對修訂分區計劃大綱圖《法定圖則註釋總表》所作的決定；

四個支區的區內情況和現有建築物高度輪廓

- (e) 該區可分為四個支區，即新蒲崗商貿及住宅區、黃大仙住宅及文化區、鑽石山住宅／商業及文化區和慈雲山住宅區；
- (f) 新蒲崗商貿及住宅區
 - (i) 現時的建築物高度由主水平基準上 32.1 米至主水平基準上 123 米。房屋署建議把位於前新蒲崗分層工廠大廈的兩塊用地由「工業」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「住宅(戊類)」地帶；以及
 - (ii) 新蒲崗商貿區以東是采頤花園，平均建築物高度是主水平基準上 80 米，以西是一個相對較舊的私人住宅區，由 45 個住宅發展組成，其中約 91%的樓齡在 30 年或以上，現有的建築物高度由主水平基準上 25 米至主水平基準上 107 米。譽港灣(即前新蒲崗裁判法院用地的重建發展)將會是該區最高的發展(主水平基準上 166 米)；

(g) 黃大仙住宅及文化區

- (i) 有四個主要的公共屋邨，包括黃大仙上邨(第1期及第4期)[主水平基準上 52.7 米至 136.1 米(10 至 41 層)]、興建中的黃大仙上邨(第3期)(主水平基準上 154 米)、竹園南邨[主水平基準上 97.9 米至 118.3 米(23 至 28 層)]及竹園北邨[主水平基準上 153.2 米至 162.5 米(36 層)]；
- (ii) 龍翔道沿線黃大仙廟以東有三個私人住宅發展，包括新光中心[主水平基準上 129.6 米(38 層)]、豪苑[主水平基準上 100.6 米(30 層)]及親仁街興建中的一個住宅發展(主水平基準上 146 米)；以及
- (iii) 金鳳街一帶黃大仙民俗文化區東北鄰有一個相對較舊的住宅區，包括 130 個現有私人住宅發展，其中 90%樓齡超過 30 年。建築物高度由主水平基準上 44.2 米(四層)至主水平基準上 194.2 米(48 層)，78%的地段佔地小於 400 平方米；

(h) 鑽石山住宅／商業及文化區

- (i) 包括一大片綠化地帶，有「政府、機構或社區」和休憩用地用途群(蒲崗村道學校村和地區休憩用地)，以及位於志蓮淨院和南蓮園池的一個文化遺產樞紐。該區其餘地方由混合私人和公共住宅發展所組成。公共房屋發展包括龍蟠苑[最高主水平基準上 130 米(38 層)]及鳳德邨[最高主水平基準上 140 米(35 層)]；
- (ii) 大老山隧道兩邊有一些大型私人住宅發展，包括星河明居[最高主水平基準上 165.1 米(48 層)]、悅庭軒[最高主水平基準上 160.9 米(地面以上 49 層)]、宏景花園[最高主水平基準上 149.4 米(40 層)]及帝峰豪苑[最高主水平基準上 156.7 米(35 層)]；以及
- (iii) 劃為「綜合發展區」地帶的前大磡村地盤目前空置。由於沙中線車廠擬遷往此處，當局

正就此地盤進行土地用途檢討，目的是檢討發展參數；

(i) 慈雲山住宅區

- (i) 這個地區主要被公共屋邨佔用，建築物高度由主水平基準上 130 米(31 層)至主水平基準上 240 米(42 層)。正在進行重建的沙田坳邨最高建築物高度為主水平基準上 255 米；以及
- (ii) 慈康邨南鄰有一個私人住宅發展地區(約 1.3 公頃)。地段有 80% 佔地小於 400 平方米，建築物高度由主水平基準上 82 米(六層)至主水平基準上 175 米(33 層)。在該區 35 個住宅發展中，約 77% 樓齡超過 30 年；

該區已確定的空間特色

- (j) 民俗文化區——包括黃大仙廟(二級)、機槍堡(二級)、石寓(三級)及前皇家空軍飛機庫(三級)，以及志蓮淨苑／南蓮園池；
- (k) 綠化視覺調劑——包括沙田坳道和慈樂邨之間的低層「政府、機構或社區」建築群，以及由北面擬議蒲崗村道地區休憩用地伸延至南面南蓮園池的大片綠化露天地帶；
- (l) 區內觀景廊——將展開改善和景觀工程的啓德明渠；
- (m) 街道闊度——會適當地考慮街道闊度，以形成有效的風道，優化該區的通風情況；

區內風環境

- (n) 當局就該區進行了空氣流通專家評估，主要評估結果如下：
 - (i) 該區每年的盛行風是東風和東北風。由於該區被連綿的山嶺環繞，到達該區的北風／東北風速度緩慢，並且被山丘的防護效應所減弱；

- (ii) 該區的綠化覆蓋面相對較大，適當地使用綠化區來營造穿越該區的風道也許可行，當局應作出嘗試。該區除了新蒲崗範圍外，地面覆蓋率和現有樓宇體積水平並不高；
- (iii) 吹南風時，有兩條主要的南北回風道疏導該區的通風情況。第一條風道源於太子道東啓德明渠南端，第二條風道源於采頤花園附近的休憩用地；以及
- (iv) 新蒲崗位於該區向風的一面，地面覆蓋率高，減低了市區透風度及削弱了行人水平的通風潛力；

該區建築物高度的主要指導原則

(o) 六個主要指導原則如下，包括：

- (i) 保留 20% 的山脊線不受建築物遮擋，包括獅子山、慈雲山和飛鵝山；
- (ii) 營造概括的梯級式高度輪廓，在「政府、機構或社區」建築群／休憩用地旁的發展較矮，內陸區的發展較高；
- (iii) 與區內特色協調一致，以免發展「鉛筆型」大樓或不相協調的「突兀」建築物；
- (iv) 保護文化／文物特色的格局，包括黃大仙廟、志蓮淨苑和南蓮園池；
- (v) 配合准許發展密度；以及
- (vi) 透過連接該區的低層「政府、機構或社區」設施和休憩用地，保存／營造視覺調劑、通風廊和觀景廊；

整體建築物高度概念和建議

(p) 大致上，建築物高度輪廓主要應跟從該區的天然地勢，由北面慈雲山區起，建築物高度往南面新蒲崗住宅區下降。就保存獅子山、慈雲山和飛鵝山山脊

線 20%的空間不受建築物遮擋方面，該區的現有和擬議建築物高度輪廓均低於鰂魚涌公園瞭望點視線範圍的等高線；

(q) 「住宅(甲類)」地帶

(i) 「住宅(甲類)」地帶的最高住用和非住用地積比率限制分別為 7.5 倍和 1.5 倍。對佔地小於 400 平方米的較小地段而言，要達到准許地積比率，估計建築物頂建至地面以上 75 米(約 25 住用樓層)，即主水平基準上 80 米連平均街道水平為主水平基準上六至七米；

(ii) 就佔地大於 400 平方米的較大「住宅(甲類)」用地，可容許建築物高度增加 20 米。由於該等地區內的地段在街道水平方面有差距，倘向城規會提出申請，可容許略為放寬建築物高度限制；以及

(iii) 爲了在一些高密度公屋用地形成風道／建築物空隙，並改善大型建築群的滲透度，建議把一些現有公共道路由「住宅(甲類)」地帶改劃爲顯示爲「道路」的地方、劃設一些「非建築用地」，以及在「住宅(甲類)」地帶內劃定一些有指定闊度和建築物高度的狹長形土地；

(r) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶——建築署曾表示，爲了令「其他指定用途」註明「商貿」地帶符合 12 倍地積比率限制或同等限制，商業發展須採用的建築物高度爲地面以上 90 米。根據空氣流通評估研究，「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的樓宇體積可能會對空氣流通構成障礙。考慮所有因素後，建議就該等用地訂立的建築物高度限制爲主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米，並安排把地段由公共道路後移，以改善地帶內的風道；

(s) 「政府、機構或社區」地帶

(i) 現有的「政府、機構或社區」用地亦應作爲已建設區的歇息空間和視覺調劑。當局認爲適宜就所有這些用地訂立建築物高度限制，

以便控制其發展規模及／或反映其現有的建築物高度；

- (ii) 就該等「政府、機構或社區」用地建議的建築物高度限制，主要是為了反映多個「政府、機構或社區」發展的現有建築物高度，或配合任何已規劃或已承諾的發展建議；
- (iii) 「政府、機構或社區」地帶內不超過 13 層的發展，其建築物高度限制以樓層數目註明。對於超過 13 層的「政府、機構或社區」發展，建築物高度限制則會採用主水平基準的形式；
- (iv) 目前劃為「住宅(甲類)」地帶的大型公屋用地內的獨立式學校和「政府、機構或社區」建築物，應保留作大型建築群的歇息空間和視覺調劑。然而，就該等建築物訂立具體高度限制比較複雜，因為很多這類樓宇位於已分拆出售的公共屋邨界線內，其中一些是住宅大樓的附翼大廈。分區計劃大綱圖的《說明書》會列明，該等「政府、機構或社區」用地的任何重建，均不得超過現有的建築物高度。當局將另就有關的地帶區劃和建築物高度進行檢討；以及
- (v) 根據空氣流通評估研究，黃大仙紀律部隊宿舍[主水平基準上 100 米(30 層)]位於該區沙田坳道沿線的主要南北向風道。當局會借此機會，訂明該用地未來的重建最高限於九層，以減低此「政府、機構或社區」用地的建築物高度；

擬議改劃地帶和建築物高度輪廓

(t) 新蒲崗商貿及住宅區

- (i) 「工業」地帶——爲了處理潛在的工業／住宅爲鄰問題，建議把前新蒲崗分層工廠大廈用地北部(1.73 公頃)改劃爲「休憩用地」地帶，以形成緩衝區，並把前新蒲崗分層工廠大廈用地南部(0.93 公頃)改劃爲「住宅(戊類)」地帶，最高地積比率限爲 6 倍，建築物高度限爲主水平基準上 100 米；
- (ii) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶——建議在該區營造兩級高度輪廓，毗連太子道東的發展爲主水平基準上 100 米，較深入內陸地區的發展爲主水平基準上 120 米；
- (iii) 非建築用地——爲了改善公共道路(特別是大有街和景福街)沿線的氣流滲透度，以及改善商貿區的整體街景格局，建議在分區計劃大綱圖的《註釋》訂立以下的後移規定：
- 由毗連大有街和景福街的「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶的地段界線起，劃設至少闊三米的「非建築用地」，就毗連其他公共道路的部分則劃設至少闊 1.5 米的「非建築用地」；以及
 - 在由太子道東至八達街的擬議「住宅(戊類)」地帶和「休憩用地」地帶內劃設闊 12 米的「非建築用地」；
- (iv) 建議把新蒲崗住宅發展的最高建築物高度限制訂爲主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米。至於新蒲崗商貿區以西的住宅用地，則採用層次式建築物高度，毗鄰學校和彩虹道遊樂場及啓德明渠的「住宅(甲類)」用地，最高建築物高度爲主水平基準上 80 米；靠近一般商貿區和啓德的「住宅(甲類)」用地，最高建築物高度則爲主水平基準上 100 米。新蒲崗商貿區以東的住宅用地(即采頤花園)，建議的最高建築物高度爲主

水平基準上 80 米，以反映其現有高度；以及

- (v) 爲了讓夏季盛行風由南面彩虹道吹往北面大有街，建議由爵祿街至寧遠街劃定一塊闊 12 米的狹長形土地，作爲南北向的建築物空隙，最高建築物高度爲主水平基準上 22 米；

(u) 黃大仙住宅及文化區

- (i) 公共和私人房屋發展的建議最高建築物高度爲主水平基準上 120 米至主水平基準上 160 米。十分接近黃大仙廟[包括黃大仙上邨(第 1 和第 4 期)、竹園南邨、新光中心和豪苑]的房屋發展的最高建築物高度訂爲主水平基準上 120 米。至於距離廟宇較遠的發展[包括黃大仙上邨(第 3 期)、竹園北邨和親仁街的擬議住宅發展]，最高建築物高度爲主水平基準上 140 米和主水平基準上 160 米；
- (ii) 鳴鳳街和環鳳街一帶的私人住宅發展，建議的最高建築物高度爲主水平基準上 100 米。然而，佔地 400 平方米或以上的用地，則容許較高的建築物高度，可達主水平基準上 120 米。建議把該等用地由「住宅(甲類)」地帶改劃爲「住宅(甲類)1」地帶，以實施擬議的高度管制；
- (iii) 金鳳街住宅區建議的最高建築物高度爲主水平基準上 120 米。然而，佔地 400 平方米或以上的用地，則容許較高的建築物高度，可達主水平基準上 140 米。建議把該等用地由「住宅(甲類)」地帶改劃爲「住宅(甲類)2」地帶，以實施擬議的高度管制；以及
- (iv) 在「政府、機構或社區」地帶和「住宅(甲類)2」地帶內劃定一塊闊 15 米的狹長形土地，作爲東西向的建築物空隙，由蒲崗村道伸展至環鳳街，最高建築物高度限爲主水平基準上 54 米，旨在由蒲崗村道至金鳳街休憩處形成一條風道；

- (v) 鑽石山住宅／商業及文化區——此區建議採用三個高度級別，包括龍蟠苑的主水平基準上 120 米、鳳德邨、帝峰豪苑和宏景花園的主水平基準上 140 米、以及星河明居和悅庭軒的主水平基準上 160 米；
- (w) 慈雲山住宅區
- (i) 該區的公共屋邨／居者有其屋發展建議的最高建築物高度為主水平基準上 160 米至主水平基準上 220 米；
- (ii) 毓華里一帶私人住宅區建議的最高建築物高度為主水平基準上 140 米，但佔地 400 平方米或以上用地的建築物高度可較高，可達主水平基準上 160 米。建議把有關用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以實施擬議的高度管制；以及
- (iii) 爲了保護公共屋邨內的現有風道，建議在慈樂邨以西指定一個現有露天遊樂場及綠化區(1.09 公頃)爲「非建築用地」，並把慈雲山公屋範圍的一些現有道路由「住宅(甲類)」地帶改劃爲顯示爲「道路」的地方；

爲一般「政府、機構或社區」地帶建議的建築物高度安排

- (x) 「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度限制主要是爲了反映現有／已規劃／已承諾發展的建築物高度；
- (y) 沙田坳道的黃大仙紀律部隊宿舍[30 層(主水平基準上 100 米)]屬例外個案。爲了與附近的「政府、機構或社區」建築物一致，並維持沙田坳道兩邊沿線的氣流暢通無阻，當局就重建訂定最高九層的建築物高度限制。建議把該處由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「政府、機構或社區(1)」地帶，以實施擬議的高度管制；

其他改劃地帶建議

- (z) 蒲崗村道 99 號的「政府、機構或社區」用地——此用地目前被稱為蔚林居的住宅發展佔用，建議改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以反映竣工狀況；
- (aa) 蒲崗村道的「住宅(甲類)」用地——此用地目前被神召會馬理信書院佔用，建議改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映竣工情況；
- (bb) 黃大仙廟前毗連龍翔道的「住宅(甲類)」和「政府、機構或社區」用地——包括黃大仙廟前的現有廟院及康樂及文化事務署目前正興建的擬議景觀休憩用地。建議把兩塊用地改劃為「休憩用地」地帶，以保留望向黃大仙廟的開揚視野；

分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (cc) 建議按詳載於文件第 6.1 至 6.3 段和附錄 I 至 III 的內容，對分區計劃大綱圖、其《註釋》和《說明書》作出修訂，是為反映上述的擬議修訂，同時趁此機會收納一些技術修訂，分別反映分區計劃大綱圖關於《註釋》和《說明書》的最新規劃情況。擬議修訂可能會進一步修改，以適當地把委員在會上提出的意見和討論包括在內；

政府部門的意見

- (dd) 地政總署九龍東區地政專員表示，高層單位和低層單位的價值，清楚顯示較受市場歡迎的是前者。建築物高度限制會減低重建的價值，影響政府將來在契約修訂／批地個案中可獲得的地價；
- (ee) 然而，當局認為訂定建築物高度限制，可確保發展更為協調，避免建築密集的市區出現屏風樓宇，符合社會對優質生活環境的訴求；

公眾諮詢

- (ff) 由於修訂建議涉及建築物高度管制，不宜事先進行公眾諮詢。過早披露任何資料，可能使人紛紛趕在

有關管制未收納在分區計劃大綱圖前提交建築圖則，違反發展管制的整體目的；以及

(gg) 在分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23 的展示期間，當局會徵詢黃大仙區議會對有關修訂的意見。

4. 九龍規劃專員余賜堅先生借助模擬飛行動畫，展示該區在擬議修訂下的建築物高度輪廓。

5. 委員接着就擬議修訂進行討論，以下為委員所作討論和所提出意見的撮要。

對私人發展權的影響

6. 一名委員詢問當局有沒有進行任何評估，以確定擬議建築物高度限制不會影響私人土地的發展潛力。余賜堅先生請委員留意文件第 4.5.2 段，表示就「住宅(甲類)」地帶而言，當局進行了評估，確定擬議高度限制可分別配合分區計劃大綱圖就最高住用和非住用地積比率分別所訂的 7.5 倍和 1.5 倍限制。至於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，建築署先前曾表示地面以上 90 米的建築物高度，應足以配合分區計劃大綱圖就該地帶所訂的 12 倍地積比率限制。因此，擬議建築物高度限制設於主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米，並不會影響「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展潛力。同一名委員詢問對該區過高建築物的限制。余先生答稱根據一般原則，破壞了山脊線的過高建築物及／或位於風廊或海濱的過高建築物，不得按現有建築物高度重建。由於該區的高層大廈不屬這種情況，故可按現有建築物高度重建。

新蒲崗商貿區的後移規定

7. 一名委員詢問，新蒲崗商貿區內的後移建議，是否旨在透過擴闊道路來改善該區的交通流通。余賜堅先生表示新蒲崗商貿區目前要面對交通擠塞和通風問題。空氣流通評估已確定大有街和景福街是該區的兩條風道，因此建議就該兩條街道兩邊的所有用地指定闊三米的後移區，並沿其他街道劃設闊 1.5 米的後移區，以改善公共道路沿線的氣流滲透和改善該區整體街景的布局。擬議後移規定大致符合運輸署所擬備「新蒲崗工業土地交通改善計劃」內所包括的建議。余先生回應一名委員的問題時，表示透過根據《建築物條例》要求額外的地積比率，以及分區計劃大綱圖關於略為放寬建築物高度限制的條文，為實施後移安排提供了誘因。

8. 一名委員詢問何以有 1.5 米和三米的不同後移規定，以及可否把闊 1.5 米的後移區擴展至闊三米，以改善該區的綠化和街景。另一名委員支持後移建議，但警告此舉可能會對兩邊均有後移規定的街角用地造成太大限制。余賜堅先生答稱擬議後移規定主要是根據空氣流通評估的建議。杜錦蕙女士作出補充，指該區有一些用地十分細小，進一步後移可能會影響重建的發展潛力。余先生進一步指出，根據就該區用地所作的評估，擬議後移規定並不會影響發展潛力，即使對小型及／或街角用地亦然。對於有特別困難的用地，分區計劃大綱圖訂有略為放寬建築物高度限制的條文。他強調擬議後移規定僅為最低要求，有關方面隨時可安排進一步後移。空氣流通評估顧問吳恩融教授作出補充，表示兩條主要街道和五條次要街道沿線的擬議後移規定，是改善該區空氣流通的最有效方法。雖然五條次要街道沿線的 1.5 米後移範圍，較兩條主要街道的為窄，但沿此方向有更多街道。他同意後移範圍較闊，通風會較佳，但理解有需要平衡其他考慮因素。

9. 秘書表示就各分區計劃大綱圖建議的後移規定，須考慮區內的情況，每個建議背後的目的未必完全一樣。舉例來說，元朗分區計劃大綱圖所包括的後移規定，即擴闊青山公路元朗段的若干路段達 35 至 40 米，目的是改善元朗市中心的行人流通和綠化。

10. 一名委員表示他並不反對擬議後移規定，但有關規定亦須考慮到該區需要加強綠化，而擬議的 1.5 米後移幅度卻不足以達致綠化效能。這名委員認為將來須鼓勵進一步後移，以促使綠化。另一名委員進一步詢問，大有街沿線闊三米的後移幅度，是否已考慮擴闊道路的情況。余賜堅先生答稱已顧及道路擴闊的事宜。

「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制

11. 一名委員提及其他分區計劃大綱圖涉及「政府、機構或社區」用地建築物高度限制的一些申述，詢問現時就「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制，以反映現有建築物高度的做法，限制會否太緊，以致影響建築物重建的機會。這名委員同意，「政府、機構或社區」用地不應採用《建築物(規劃)規例》所准許的最大密度，但應考慮容許一定百分比的增幅，如按現有建築物高度增加 20% 至 25%，以便未來重建可有些彈性。按照這樣的放寬幅度，所導致的建築物高度仍會大大低於附近發展。對於沒有資源提交申請書以落實重建計劃的受影響非政府機構，這樣也許有助減低不滿情緒。另一名委員同意這個意見，表示根據現有建築物高度來建議「政府、機構或社

區」用地的限制，可能會妨礙進行重建計劃，長遠而言會令為當地社區提供的服務受到負面影響。但是，這名委員認為很難為所有「政府、機構或社區」用地訂立一套高度標準。

12. 余賜堅先生回應一名委員提問時表示，就該區「政府、機構或社區」用地建議的建築物高度限制，並非僅反映現有建築物高度，還考慮了當局已得悉的重建建議，例如爵祿街香港考試及評核局的擬議重建。至於任何未來的重建建議，相關的非政府機構可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請略為放寬建築物高度限制或根據條例第 12A 條提交改劃地帶申請。在「政府、機構或社區」用地所訂建築物高度限制之上訂定若干百分比的增幅，是主觀而沒有彈性的做法。主席認為很難研究出一個基礎，用以決定適當的增幅百分比，因為「政府、機構或社區」用途繁多，而且各有不同的建築物高度要求。

13. 同一名委員表示須進一步就「政府、機構或社區」用途研究適當的建築物高度，而政府部門須與非政府機構溝通，以了解他們的要求。當局可以就個別用途群組訂立若干標準，如標準學校六至八層，社區用途八至十層。這名委員認為有必要就每個地區訂立機制，就「政府、機構或社區」用地容許更寬鬆的建築物高度限制，同時保持該區的整體建築物高度輪廓。這個看法不應僅限於這份分區計劃大綱圖，而是適用於所有進行建築物高度檢討的其他分區計劃大綱圖。

14. 主席表示由於建築物高度檢討屬機密性質，而並非所有非政府機構都在可見將來有重建計劃，所以不宜就非政府機構的重建計劃向他們進行諮詢。一些申述的目的，主要是公布未來的重建計劃。然而，規劃署在訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，會根據既定做法徵詢相關政府政策局／部門的意見，而任何關於非政府機構重建計劃的資料，可適當反映於分區計劃大綱圖。規劃署亦準備在分區計劃大綱圖公布後與相關的非政府機構進行討論。

15. 秘書進一步指出，大部分學校用地的最高建築物高度均為八層，但有例外情況，如拔萃男書院和英皇佐治五世學校；考慮到該等用地的布局(包括一些歷史建築物)，所訂定的建築物高度限制較低。她留意到在近期幾宗關於「政府、機構或社區」用地的申述中，申述人建議放寬建築物高度限制至與附近住宅發展類似的水平；對於有委員建議按現時提出的建築物高度限制容許達 20% 或更多的增幅，她對能否應付非政府機構的需要表示疑問。

其他事項

16. 一名委員詢問新蒲崗商貿區的外圍會否改劃作住宅用途。余賜堅先生表示大部分該等用地均受太子道東的交通噪音影響，因此不適宜作住宅用途。前新蒲崗分層工廠大廈用地的南部建議改劃為「住宅(戊類)」地帶，其內的任何擬議住宅發展須取得城規會的規劃許可。同一名委員進一步詢問是否亦應就慈雲山區訂立後移規定，以促使建設一個行人電梯系統運載人們上落山。主席澄清指提供一個公眾行人電梯系統屬運輸政策事宜，須由相關的決策局考慮，並可能要另行研究。在未能證實有關需要的情況下，預留行人路作此用途的安排並不合理。

17. 另一名委員詢問該區的擬議建築物高度限制是否已考慮鰂魚涌公園望向獅子山的景觀。余賜堅先生請委員留意文件圖4和圖20A，表示該區位於鰂魚涌公園瞭望點的視野內，擬議建築物高度輪廓不會超過獅子山山脊20%不受建築物遮擋的範圍。

商議部分

18. 經進一步商議後，小組委員會決定同意：

(a) 分別載於文件附件 I 及 II 的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/22A》(將重新編號為 S/K11/23)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 III 的經修訂《說明書》，作為闡述城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，經修訂《說明書》會與分區計劃大綱圖一同以城規會名義公布。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士及空氣流通評估顧問吳恩融教授出席會議。他們均於此時離席。]