

二零一一年五月二十七日及
二零一一年六月一日舉行的城市規劃委員會
第 984 次會議記錄

出席者

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

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

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)

何黃雅喬女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

卓巧坤女士

規劃署署長

黃婉霜女士 (2011年5月27日)

規劃署副署長／地區

秘書

李德強先生 (2011年5月27日)

黃婉霜女士 (2011年6月1日)

因事缺席

陳旭明先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

李偉民先生

何培斌教授

劉文君女士

盧偉國博士

邱麗萍女士

葉滿華先生

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生

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)
譚燕萍女士(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]

通過二零一一年五月十三日第 983 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年五月十三日第 983 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) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 13 號
擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的
建築物高度及地積比率限制，
以便在赤柱赤柱崗道8號海寧雅舍的C座天台
關設附屬溫室

2. 秘書報告說，上訴人於二零一零年九月二日提出有關上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後不批准一宗申請(編號 A/H19/61)的決定。該宗申請擬略為放寬建築物高度和地積比率限制，以便在赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍的 C 座天台關設附屬溫室。上訴所涉地點在《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》上劃為「住宅(丙類)」地帶。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年三月三十一日聆訊這宗上訴，並於二零一一年四月二十九日駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 現有發展項目有四層住用樓層，位於開敞式停車間平台上，地積比率為 2.0106 倍，相對目前分區計

劃大綱圖所訂的限制(即三層加一層開敞式停車間；地積比率為 0.75 倍)，現有發展項目已享有更優越的條件。因此，有關發展項目已「過於龐大」，所申請「略為放寬」限制的幅度應在該情況下予以考慮；

- (b) 由於擬議溫室的總樓面面積為 25.335 平方米，高度約為 2.517 米，上訴委員會不認為擬議放寬限制的幅度屬於「輕微」。連同三條總樓面面積為 31.717 平方米的現有樓梯，所增加的總樓面面積會是 57.052 平方米；
- (c) 上訴委員會認為擬議溫室的設計頗為平常，根據略為放寬「住宅(丙類)」地帶的發展限制的條文，有關設計確實不能歸類為分區計劃大綱圖《說明書》第 7.3.3 段所訂「無須底部撐柱或有助保育具有重要環境價值的天然地貌或草木茂盛地方的創新設計」之一；
- (d) 上訴委員會不確信上訴人很有需要保護所栽種的植物。現時在天台的植物相當翠綠茂密。若有一些特定的品種需要額外保護，上訴人應考慮栽種其他較少需要保護的品種；
- (e) 鑑於區內有鄰居提出反對(在合共 13 份公眾意見當中，有 12 份提出反對)，上訴委員會相信擬議溫室會阻礙鄰居所見的景觀；以及
- (f) 由於其他擁有現有發展物業權的共同業主會考慮到他們可享有的地積比率和申請所涉的地積比率過高，上訴人或會遇到困難。因此，如上訴得直，有關發展的其他共同業主的權利或會受到影響。

4. 至於城規會提出的第二項駁回理由，即批給規劃許可會立下不良先例，上訴委員會並無就這一點作出裁決，但對該理由是否合理有所保留，因為分區計劃大綱圖《說明書》第 7.3.3 段述明城規會會按發展計劃本身的情況考慮每宗申請。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011年第4號(4/11)

擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩第217約地段第1052號A分段興建屋宇

(申請編號A/SK-HH/48)

5. 秘書報告說，上訴人主動放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年四月十二日收到編號4/11的城市規劃上訴，上訴人反對城市規劃委員會在二零一一年一月二十一日駁回一宗覆核申請(編號A/SK-HH/48)的決定。該宗申請擬在《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HH/6》上的「綠化地帶」興建「屋宇」。上訴人在二零一一年五月十七日放棄上訴。上訴委員會於二零一一年五月二十三日，正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

6. 秘書報告說，截至二零一一年五月二十七日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有21宗。有關上訴的統計數字詳列如下：

得直	:	27宗
駁回	:	117宗
放棄／撤回／無效	:	149宗
尚未聆訊	:	21宗
有待裁決	:	3宗
<hr/>		
總數		317宗

方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 發展項目與附近饒富鄉郊特色的地區不相協調；
 - (iii) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降；
- (c) 當局已對申請地點的違例貯物及工場用途採取規劃管制行動，並於二零一零年十月二十八日向有關人士發出強制執行通知書。由於違例的發展在通知書的限期屆滿後仍未中止，當局會對通知書的收件人採取檢控行動；
- (d) 申請人並未提交申述書，以支持這宗覆核申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰及附近現時有民居／住用構築物等易受影響的設施，預計發展項目會對環境造成滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(漁護署署長)對這宗申請有所保留。雖然申請地點四周是空地、臨時構築物和荒廢農地，但申請地點有良好的交通接駁設施，復耕潛力也高，例如可作植物苗圃或附設溫室的農場。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的用途涉及貯存並非與農業相關的展覽物品。倘批准這宗申請，會為該區擬闢設貯物用途的同類申請立下不良先例。該區如作貯物用途，長此下去，會導致「農業」地帶進一步分散解體，令林地內有更多發展項目，降低現有的景觀質素。渠務

署總工程師／新界北認為，倘批給規劃許可，須附加條件，規定申請人提交排水建議並設置排水設施。其他政府部門沒有提出負面意見或只提出了其他技術方面的意見；

- (f) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的用途會破壞環境，而且不符合把該區劃為「農業」地帶的規劃意向；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬設用作貯存展覽物品的臨時倉庫並不符合「農業」地帶的規劃意向。就這方面而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點有良好的交通接駁設施，復耕潛力也高，例如可作植物苗圃或附設溫室的農場。此外，申請地點與附近以鄉郊特色為主的地區不相協調。再者，申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成不良影響。環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請提出負面意見，而渠務署總工程師／新界北則認為，倘批准這宗申請，申請人須為發展項目提交排水建議及設置排水設施。由於該區不曾有同類的規劃許可，如批准這宗申請，會立下不良先例。

10. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。梁業鴻先生借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 有關建議只是要求把申請地點用作臨時貯物，而且申請地點會被遮蓋，只有極少活動進行；
- (b) 申請地點已作露天貯物一段時間，復耕潛力相當有限。漁護署署長只是對這宗申請有所保留，而不是提出反對，並表示申請地點適合作植物苗圃或溫室農場。對於申請地點可否復耕作農業用途，他存有疑問；

- (c) 申請地點毗鄰不是空地，就是已改作貯物用途，證明該區對農業的需求很低；
- (d) 有關建議只是要求貯存展覽物品，不會造成噪音滋擾或破壞景觀，也不會對環境造成不良影響。渠務署原則上不反對這項建議，而且發展項目對區內交通情況的影響輕微。倘這項建議對環境、景觀和排水情況造成不良影響，申請人願意採取所需的紓緩措施，而這些措施可訂為規劃許可附帶條件；
- (e) 雖然附近建有兩幢屋宇，但現時無人居住，只作貯物用途。因此，環保署署長指發展項目會對環境造成滋擾而提出反對，其理由並不充分；以及
- (f) 大部分政府部門對有關建議都是沒有意見或表示反對。元朗民政事務專員只是轉達了創建香港提出的反對意見，並沒有表示區內人士反對建議。

[鄧淑明博士此時暫時離席。]

11. 張綺薇女士回應一名委員的提問時表示，申請地點只用作貯存展覽物品一段很短的時間，因為之前一直用作處理有機肥料。該份強制執行通知書是於二零一零年八月針對現有的違例發展而發出的。該名委員詢問這宗申請如獲批准，擬議的發展項目會否在三年後規劃許可的有效期屆滿時遷往別處。梁業鴻先生回應說，申請的用途只屬臨時性質，所以中止後很快便可遷離有關地點。他指出，申請地點先前用作處理有機肥料，這項用途現已遷往別處。

12. 一名委員詢問申請地點附近的兩幢屋宇空置了多久，張綺薇女士回應說，從最近實地視察所見，該兩幢屋宇是舊村屋，有迹象顯示屋內有人居住而非空置。不過，梁先生表示，佔用該兩幢屋宇的只是臨時工人而非居民。

13. 同一名委員詢問當局曾否對區內用作露天貯物的違例發展採取執行管制行動。張綺薇女士表示，當局會就違例發展發出強制執行通知書，待收集足夠證據後，便會採取行動，檢控有關各方。

14. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完結，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。副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。

[鄧淑明博士此時返回會議席上。]

商議部分

15. 一名委員說，申請人沒有提供補充資料以證明這宗申請份屬合理。另一名委員則表示不應支持擬議的用途，因為環保署署長指出有關用途會對環境構成滋擾，可能會影響附近現有的兩幢屋宇。該兩幢屋宇目前雖然空置，但可以再有人入住。

16. 一名委員表示，申請人未取得規劃許可，便在申請地點進行平整工程及發展，以造成既定事實。該名委員表示，城規會有責任明確指出，這類申請除非有很充分的理據，否則不會獲得支持。該名委員又指申請人提供的理據薄弱。副主席表示同意，並認為城規會應考慮的是「農業」地帶的規劃意向，而不是經平整土地的現況。

17. 副主席總結說，委員普遍認為不應批准這宗申請，因為發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近的鄉郊特色不相協調。此外，申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響。

18. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各項駁回理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 發展項目與附近饒富鄉郊特色的地區不相協調；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。這類申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 4 及 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/522

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)、第 1015 號 A 分段、第 1015 號 B 分段(部分)、第 1015 號餘段(部分)、第 1016 號(部分)、第 1018 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)
(城規會文件第 8826 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/523

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1016 號(部分)、第 1017 號(部分)、第 1029 號(部分)、第 1030 號(部分)、第 1031 號(部分)、第 1032 號(部分)、第 1033 號、第 1034 號(部分)及第 1035 號(部分)臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場(為期三年)
(城規會文件第 8827 號)

[聆訊以廣東話進行。]

19. 由於這兩宗覆核申請性質類似，而且兩個申請地點亦接近，並位於同一個「農業」地帶內，因此委員同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

20. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	規劃署屯門及元朗規劃專員
梁業鴻先生)
馮嘉媛女士) 申請人的代表
林添杰先生)

21. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這兩宗申請的背景。

22. 張女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 編號 A/YL-KTS/522 的申請擬在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點作臨時露天存放舊汽車及汽車零件，為期三年。編號 A/YL-KTS/523 的申請則擬在同一分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶(95%)及「鄉村式發展」地帶(5%)的申請地點作臨時露天存放建築材料(工字鐵)並關設附屬工場，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年一月二十八日拒絕編號 A/YL-KTS/522 的申請，理由是：
 - (i) 發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，即發展項目與申請地點附近具鄉郊特色的土地用途不

相協調。該等用途主要夾雜耕地及休耕農地、空地／荒地及露天貯物場。申請地點先前並無申請獲批予規劃許可，而且有關的部門對這宗申請提出負面意見，公眾也對申請提出反對；

- (iii) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響；以及
- (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降；

(c) 小組委員會於二零一一年二月十八日拒絕編號 A/YL-KTS/523 的申請，理由是：

- (i) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。發展項目也不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為發展項目與附近主要屬鄉郊性質的土地用途不相協調；申請地點先前從未獲批給許可；以及有政府部門對這宗申請提出負面意見，亦有公眾人士提出反對；
- (iii) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及

- (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體鄉郊環境質素會下降；
- (d) 當局已對這兩個申請地點的違例貯物／工場用途採取規劃管制行動，並於二零一零年十月二十七日就編號 A/YL-KTS/522 的申請所涉地點向有關人士發出兩份強制執行通知書，以及於二零一零年七月二十七日就編號 A/YL-KTS/523 的申請所涉地點發出一份強制執行通知書。由於這兩個申請地點的違例發展在通知書的限期屆滿後仍未中止，當局會採取行動，檢控通知書的收件人；
- (e) 申請人並未提交申述書，以支持這兩宗覆核申請；
- (f) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 4 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這兩宗申請，因為通往申請地點的通道(即錦河路)沿路及附近現時有住用構築物等易受影響的設施，預計發展項目會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為擬議的用途與附近現有的鄉村和農場景觀不相協調。此外，申請人提交的美化環境建議所載的美化環境措施不足以紓緩發展項目對景觀造成的潛在影響。渠務署總工程師／新界北認為，倘批給規劃許可，應附加條件，規定申請人提交排水建議並設置排水設施。其他政府部門沒有提出負面意見或其他技術方面的意見；
- (g) 公眾的意見——在這兩宗覆核申請的法定公布期內，當局就兩宗申請各收到兩份公眾意見書，分別來自馬鞍崗村的村代表和創建香港，表示反對這兩宗申請，理由是擬議的用途不符合該區「農業」地帶的

規劃意向和城規會規劃指引編號 13E 的規定，不但會破壞環境，而且亦與附近一帶的環境不相協調；以及

- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的用途並不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，從農業的角度而言，漁護署署長並不支持這兩宗申請，因為附近地區有活躍的農業活動，而且兩個申請地點的復耕潛力都高。擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且漁護署署長、環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都對這兩宗申請提出負面意見，亦有公眾人士反對這兩宗申請。擬議的發展項目與附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調。雖然小組委員會曾於二零一零年六月二十五日在附有條件的情況下批准編號 A/YL-KTS/494 的同類申請，但該宗申請涉及先前的規劃許可，而且有關的用途有所不同。

23. 副主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗申請。梁業鴻先生借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

- (a) 編號 A/YL-KTS/523 的申請所涉地點曾用作西鐵的工地三年，此後再未作農業用途，也從未回復原狀至適合作農業用途。由於該地點的特色及其附近一帶有所改變，現時把申請地點劃為「農業」地帶已不再合適；
- (b) 至於編號 A/YL-KTS/522 的申請所涉地點，村民認為由於毗鄰地方曾用作西鐵的工地，申請地點適合作露天貯物及其他同類用途，不應只局限作農業用途；
- (c) 只容許政府把附近的地方用作工地，卻不容許村民把申請地點用作貯物，是不公平的做法。由於兩個

地點位於東面的西鐵維修中心與西面零星的農地之間，因此他認為把兩個申請地點用作露天貯物是合適的；

- (d) 申請地點用作西鐵的工地時，有關方面已採取紓緩措施，盡量減低可能造成的不良影響。倘現時這兩宗申請對環境、景觀及排水方面造成不良影響，申請人願意採取所需的紓緩措施，而當局亦可將所需的紓緩措施訂立為規劃許可的附帶條件；
- (e) 政府把附近的地方用作西鐵的工地，已是開了先例，改變該區的用途，所以指按建議把申請地點用作露天貯物會為同類用途立下不良先例，這樣的說法有欠公平；
- (f) 除環保署署長和漁護署署長外，相關的政府部門大多對這項建議並無意見或沒有提出反對。由於申請地點不再適合作農業用途，因此在未確定申請地點可作何種其他用途前，城規會應考慮批准有關建議，容許申請地點臨時用作露天貯物；以及
- (g) 只有兩份來自區內人士的意見書表示反對這兩宗申請。

24. 副主席請屯門及元朗規劃專員講述申請地點近年的轉變。張綺薇女士表示，編號 A/YL-KTS/523 的申請所涉地點和編號 A/YL-KTS/522 的申請所涉地點其中一小部分，曾於一九九九年至二零零三年期間用作興建西鐵的工地。如城規會文件第 8826 號的圖 R-5 及城規會文件第 8827 號的圖 R-5 所示，這兩個申請地點曾於二零零五年四月恢復原狀，並栽種了一些植物。不過，在二零零五年年底左右(如城規會文件第 8826 號的圖 R-6 所示)，編號 A/YL-KTS/522 的申請所涉地點已被清理及平整。二零零六年十二月(如城規會文件第 8827 號的圖 R-6 所示)，編號 A/YL-KTS/523 的申請所涉地點仍然草木茂盛，但到了二零零七年十一月(如城規會文件第 8827 號的圖 R-7 所示)，該處亦已被清理及鋪築地面。

25. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完結，城規會將在他們離席後進一步商議這兩宗申請，稍後會把決定通知他們。副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

26. 一名委員指出，這兩個申請地點已進行地盤平整工程，並且在未獲規劃許可的情況下用作露天貯物，以造成既定事實。城規會應明確表示不會支持這類申請。

27. 一名委員指文件夾附的圖 R-4 至 R-7 已清楚顯示申請地點用作西鐵的工地後已恢復原狀，但其後在未獲規劃許可的情況下被清理及發展。因此，沒有理據支持這兩宗申請。

28. 一名委員問及政府的復耕政策，黃婉霜女士在回應時表示，就劃作「農業」用途的土地而言，漁護署署長會考慮申請地點及其附近的情況，然後說明申請地點是否具復耕潛力。漁護署署長亦協助農民進行農業活動或復耕活動。一名委員指出，兩個申請地點在一九九八年之前曾作農業用途，因為這名委員在有關西鐵的反對意見的聆訊程序中，曾處理農民的反對意見。有關的工地當時用作鐵路工程計劃的植物苗圃。這名委員同意這兩個申請地點具復耕潛力。

29. 一名委員表示，漁護署署長應讓市民知道，當局不會支持把具復耕潛力的地方闢作露天貯物及其他同類用途。

30. 一名委員表示，申請人聲稱申請地點不再適合作農業用途，但漁護署署長卻指申請地點可恢復作植物苗圃及溫室農場等農業用途。這名委員指出，申請地點自二零零七年開始有違例發展，但當局一直未有採取執行管制行動。黃婉霜女士回應說，規劃署已發出兩份強制執行通知書，待搜集到足夠證據後，便會採取行動，檢控相關人士。

31. 副主席總結說，委員普遍認為不應批准這兩宗申請，因為有關申請不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，擬議的用途與附近富鄉郊特色的地區不相協調，

而且申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水情況造成負面影響。

32. 經進一步商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各項駁回理由，並認為理由恰當。駁回編號 A/YL-KTS/522 的申請的理由是：

- (a) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為發展項目與申請地點附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調。申請地點附近主要夾雜耕地及休耕農地、空地／荒地，亦有一大片劃為「自然保育區」的林地，南面較遠處則是大欖郊野公園。此外，申請地點先前未曾有規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

33. 駁回編號 A/YL-KTS/523 的申請的理由是：

- (a) 發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。發展項目亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的

範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為發展項目與附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調。此外，申請地點先前未曾有規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等申請如獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

[劉智鵬博士、馬詠璋女士和邱榮光博士此時暫時離席。]

[何黃雅喬女士此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/183

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢甲邊朗新村第 221 約地段第 1030 號興建兩層高的屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城規會文件第 8829 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

34. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生 規劃署西貢及離島規劃專員

曾家求先生)申請人的代表

李嘉瑩女士)

35. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請鍾文傑先生向委員簡介這宗申請的背景。

36. 鍾先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢兩層高的新界豁免管制屋宇，擬議的地積比率為 0.2 倍，建築物高度為 6 米。申請地點在《北港及沙角尾分區計劃大綱圖》上劃為「住宅(丁類)」地帶；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年二月十八日拒絕這宗申請，理由是：

(i) 擬議的發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，同時亦作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。此外，這宗申請所涉的發展項目不能當作新界豁免管制屋宇處理；以及

(ii) 申請人未能證明擬議的發展項目及改移位置後的行人路不會對附近地區的景觀造成不良影響；

(c) 申請人沒有提交任何申述書，以支持其覆核申請；

(d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄在文件第 4 段。地政總署西貢地政專員不支持這宗申請。他表示根據一般的原則，只有那些根據小型屋宇政策處理的小型屋宇申請，才可獲准以土地交易方式發展

小型屋宇。由於申請地點位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，所以按照現行的土地政策，西貢地政處不會考慮擬建的新界豁免管制屋宇。此外，擬議改移位置的行人路將會坐落於政府土地上，但所涉及的批地和擬議行人路的建造與維修問題卻仍未解決。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為沒有足夠資料證明擬議的發展項目不會對該區現有的景觀資源造成不良影響。有些半成齡樹可能會受到擬議發展項目所影響，但申請人並沒有提交任何樹木勘察報告或美化環境建議。其他政府部門並沒有提出負面意見或只提出了其他技術性意見；

- (e) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期首個三星期內，當局收到兩份公眾意見書，均表示反對擬議的發展項目，因為該項目會阻塞通往甲邊朗新村下半部的唯一通道。提意見人認為應該提供另一個車輛通道出入口或另一條行人路；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段詳載的評估，並不支持這宗申請。雖然擬建的兩層高新界豁免管制屋宇的擬議地積比率及建築物高度分別為 0.2 倍和 6 米，符合當局就「住宅(丁類)」地帶所訂明的發展限制，但由於申請地點現時空置，所以擬建的新界豁免管制屋宇不能算是改善鄉郊地區現有臨時構築物的發展項目，亦即是不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此外，地政總署西貢地政專員也不支持這宗申請，因為根據現行的土地政策，西貢地政處不會考慮擬議的新界豁免管制屋宇發展項目。總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留，因為沒有足夠的資料證明擬議的發展項目不會對該區現有的景觀資源造成不良影響。另有一點備受關注的是，改移行人路位置的建議涉及一些問題是現有的申請書未有交代的。

37. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。曾家求先生借助 Powerpoint 投影片和圖則講述以下要點：

- (a) 擬議的發展項目符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，因為根據有關意向，此地帶亦是用作低層、低密度的發展。在「住宅(丁類)」地帶內的私人土地上，有很多根據指定發展參數興建的其他屋宇都獲批准；
- (b) 擬議的發展項目涉及興建一幢兩層高(6米)的屋宇，地積比率為0.2倍，覆蓋率為15.3%，符合「住宅(丁類)」地帶的《註釋》所訂明的發展參數；
- (c) 申請人先前曾提出兩次申請，要求略為放寬一幢標準的700平方呎新界豁免管制屋宇的地積比率和建築物高度限制，但兩次申請都遭拒絕。當時當局告知申請人必須遵照「住宅(丁類)」地帶的發展參數，因此，申請人有合理期望，以為只要所建屋宇符合「住宅(丁類)」地帶的發展參數，便會獲批給許可；
- (d) 根據圖R-2所示的建屋位置，可見擬建的屋宇並不會影響現有的行人路。即使如此，申請人仍準備按村民的要求，改移該條闊1.6米的行人路的位置。經過改移位置的行人路將連接北面現有的行人路；
- (e) 擬建的屋宇僅佔用申請地點的一小部分，不會影響周邊的樹木，而申請地點邊界也不會興建圍牆，以免影響樹木。由於申請地點周圍已有很多植物，所以在申請地點內加種植物的需要不大。儘管如此，倘若規劃許可附加必須美化環境的條件，申請人也會提交一份美化環境建議；
- (f) 申請地點現已鋪築地面，並且被當地村民在未經申請人(該幅地的擁有人)的同意下用作停車場；
- (g) 西貢地政專員的意見既不公平又有誤導成分。西貢地政專員一方面表示擬建屋宇的尺寸符合《建築物條例》(第121章)對新界豁免管制屋宇所作的規定，但另一方面，卻又表示擬議的新界豁免管制屋

宇發展項目不可以按照小型屋宇政策處理。可是，申請人留意到《建築物條例》(第 121 章)根本沒有提及小型屋宇政策。既然擬建屋宇已符合新界豁免管制屋宇的尺寸規格，當局仍要求申請人向屋宇署提交發展項目的建築圖則，實在有欠公平；

- (h) 申請人以一份顯示周邊地區現有村屋的圖則為依據，指出在「住宅(丁類)」地帶內有超過 150 幢面積 700 平方呎的村屋，都是在六十至七十年代由臨時構築物重建而成的新界豁免管制屋宇。因此，這些新界豁免管制屋宇即使不在認可鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，仍獲准存在。該區還有很多其他面積較小(大概 300 至 500 平方呎)的屋宇；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (i) 自從該區劃為「住宅(丁類)」地帶後，提出在該地帶興建「屋宇」的規劃申請只有七至八宗，而且獲批准的極少。委員或應考慮為何該類發展不獲批准；
- (j) 申請地點為申請人所擁有，她想興建一幢小型屋宇，以應家人所需，不明白為何當局容許大發展商在新界其他地區進行大型發展，卻不准她在自己那幅劃為「住宅(丁類)」地帶的土地興建屋宇；以及
- (k) 村內只剩下極少私人土地。批准擬議的發展項目，可以更加善用稀少的土地資源。這項發展建議亦有助開創建築工作職位，而且申請人為換地而繳付地價，亦可增加政府的土地收益。

[方和先生此時暫時離席。]

38. 鍾文傑先生回應一名委員的查詢時說，目前這宗申請是要求興建新界豁免管制屋宇而不是小型屋宇。同一名委員詢問，目前這宗申請與曾經被城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)駁回的申請(編號 A/SK-PK/158)有何分別。鍾先生表

示，目前這宗申請要求興建的新界豁免管制屋宇，其地積比率為 0.2 倍，覆蓋率為 15.3%；至於上訴委員會駁回的申請所要求興建的新界豁免管制屋宇，其地積比率則為 0.36 倍，覆蓋率為 17.9%。黃婉霜女士請西貢及離島規劃專員說明上訴委員會裁決的詳情。鍾文傑先生表示，上訴委員會的決定主要涉及三方面。上訴委員會認為申請人並沒有提出足夠的理據，說明發展項目有創新設計以支持其要求略為放寬限制的申請。上訴委員會亦認為沒有足夠資料證明發展建議會符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，能改善鄉郊地區現有的臨時構築物。上訴委員會也認為申請人沒有提出令人信服的理據，令當局要以恩恤理由支持她要求略為放寬限制的申請。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

39. 黃婉霜女士補充說，上訴委員會亦提出兩點適用於目前這宗申請的意見。正如在上訴裁決第 15 段所述，上訴委員會不同意擬議的發展項目是「住宅(丁類)」地帶內的合適發展項目，並且指出城市規劃委員會一直貫徹執行一項政策，就是不容許把「住宅(丁類)」地帶當作是用以鼓勵興建新私人房屋的地帶那樣使用，因為該地帶的規劃意向是要改善鄉郊地區的情況。不過，曾家求先生對此不表贊同。他表示上訴委員會不贊同該宗申請，是因為該會不接受申請人指其有恩恤理據的說法，而且認為擬議的發展項目的設計不夠好。為了回應上訴委員會所關注的問題，申請人現在所提出的建議便把擬建的兩層高(6 米)屋宇的地積比率定為 0.2 倍，以符合「住宅(丁類)」地帶的《註釋》所訂明的限制。他認為上訴委員會對於「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是要作低層和低密度的發展，並沒有異議。

40. 曾先生補充說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是改善地帶內現有的構築物，亦是要作低層、低密度的住宅發展。既然擬議的發展項目符合「住宅(丁類)」地帶的規限，對周邊地區不會造成不良影響，當局實不應反對。副主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是透過重建現有的構築物，以改善鄉郊地區，至於此地帶必須用作低層、低密度發展這項規定，只是其中一項考慮因素。

41. 一名委員詢問周邊地區村屋的類別。鍾文傑先生答稱，那些村屋在一九九零年首份涵蓋該區的法定圖則(沙角尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-SKM/1)刊憲時已經存在。自從該首份法定圖則公布之後，在有關的「住宅(丁類)」地帶內，不曾有涉及發展村屋的規劃申請獲得批准。曾家求先生重申，該區的村屋發展項目屬於新界豁免管制屋宇發展項目，應受《建築物條例》(第 121 章)規管。

42. 鍾文傑先生回應一名委員的查詢時說，雖然擬建屋宇的地積比率和建築物高度都符合「住宅(丁類)」地帶的《註釋》所訂明的限制，但由於這不是重建或修改現有屋宇的項目，所以仍須取得城規會的規劃許可。至於同一名委員所提出有關新界豁免管制屋宇與「屋宇」發展有何分別這個問題，鍾文傑先生解釋說，新界豁免管制屋宇有一個既定的尺寸，並由地政總署處理，無須提交建築圖則予屋宇署審批。不過，一名委員指出，西貢地政專員已表示，按照現行的土地政策，西貢地政處不會處理這宗新界豁免管制屋宇的申請。鍾先生回應說，由於興建新界豁免管制屋宇的建議由申請人提出，規劃署唯有把這宗申請視作新界豁免管制屋宇的申請處理。曾家求先生表示，城規會應只從規劃角度考慮這宗申請，不應受到土地政策左右。申請人一旦取得規劃許可，便會與西貢地政專員跟進這宗興建新界豁免管制屋宇的申請。

43. 一名委員詢問申請人擁有申請地點多久。曾家求先生表示，他手頭上沒有確實的資料，但據他所知，申請地點所在的那幅地是申請人的母親數年前送贈申請人的禮物。

44. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後繼續商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。副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。

[陳炳煥先生此時到達參加會議。]

商議部分

45. 副主席指出，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。在有關的「住宅(丁類)」地帶內，先前有 11 宗申請，當中只有三宗涉及重建現有屋宇的申請獲得批准，其餘八宗申請都被拒絕。

46. 譚贛蘭女士應副主席的要求，作出解釋說，《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)附表第 I 部已訂明新界豁免管制屋宇的尺寸，故擁有人無須把建築圖則提交屋宇署審批。根據該條例的規定，地政總署署長獲授權處理和批核新界豁免管制屋宇的申請。雖然申請人無須提交建築圖則，但申請人仍須遵照所訂明的要求，並須向地政總署提交技術資料和評估數據。由於這宗申請涉及的地段屬於農地，申請人須申請換地，以發展屋宇。按照一般的原則，這類換地申請通常不會獲得批准，除非申請換地是爲了興建小型屋宇。由於申請地點位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，按照現行的土地政策，這宗新界豁免管制屋宇申請一般不會獲得考慮。地政總署署長可以業主的身分，酌情決定是否批准該類申請。不過，委員評估這宗規劃申請時，可考慮是否應把地政總署署長的決定列爲考慮因素。

47. 一名委員詢問劃設「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，黃婉霜女士回應說，「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋鄉郊地區夾雜零散村屋與臨時構築物的土地，其規劃意向是透過重建以改善鄉郊地區的情況。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要有兩方面，一方面是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物；另一方面則是要作低層、低密度的住宅發展。地帶內的發展項目的最高地積比率限爲 0.2 倍，最高建築物高度限爲兩層(6 米)，而這項限制並非爲新界豁免管制屋宇而設。

48. 一名委員詢問，倘若城規會批准這宗申請，申請人是否須支付地價，以修訂租契。譚贛蘭女士回應說，由於申請地點爲舊批農地，申請人如要興建任何建築物，須先向地政總署申請修訂契約。根據現行的土地政策，擬在農地興建的新界豁免管制屋宇，除非是小型屋宇，否則一般不會獲得批准。要注意

的是，現在這宗申請要求興建的是新界豁免管制屋宇，不是小型屋宇。正如申請人所說，地政總署如何考慮這宗新界豁免管制屋宇申請，是申請人與地政總署之間的事，並不是城規會的事。

[鄧淑明博士此時離席。]

49. 一名委員認為，既然「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是透過重建／發展以改善鄉郊地區的情況，載於城規會文件的(b)項拒絕理由須予加強，因為申請人不僅要證明擬議發展項目不會對景觀造成不良影響，還要證明該項目具有規劃上的好處，能改善該區的情況。

50. 一名委員表示，申請人申請在「住宅(丁類)」地帶興建新界豁免管制屋宇，但根據《建築物條例》的規定，新界豁免管制屋宇的尺寸較「住宅(丁類)」地帶所准許的尺寸上限為大。這名委員認為這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶擬作低層、低密度發展的規劃意向，因此應予駁回。

51. 一名委員詢問是否容許在「住宅(丁類)」地帶內進行大規模的發展。黃婉霜女士答稱，如擬在「住宅(丁類)」地帶內進行不涉及改善和重建現有構築物的發展項目，必須提交一份妥善的發展建議藍圖，說明如何符合各項技術規定。她請委員留意，上訴委員會的決定不是僅僅著眼於地積比率與覆蓋率，而是明確表示把申請地點用作發展住宅，並不理想，而且擬議發展項目並非「住宅(丁類)」地帶內合適的發展項目。另一方面，委員亦應留意，若是發展新界豁免管制屋宇，申請人便無須遵照屋宇署若干規定，例如闢設緊急車輛通道。屋宇署通常會要求在提交該署的建築圖則內提供這方面的資料。黃婉霜女士回應同一名委員的進一步查詢時說，《分區計劃大綱圖》的《說明書》內已經清楚說明「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是作低層、低密度的住宅發展。

[許智文教授此時到達參加會議。]

52. 一名委員認為，「住宅(丁類)」地帶兩方面的規劃意向不應分開考慮，因為擬議的發展項目既要低層及低密度，又要涉及重建現有的構築物以改善鄉郊地區的情況。黃婉霜女士回

應副主席的查詢時說，對現有屋宇進行重建、改動及加建或修改屬於第一欄用途，而其他屋宇的發展則屬於第二欄用途。因此，「住宅(丁類)」地帶兩方面的規劃意向應分開考慮。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

53. 黃婉霜女士回應一名委員的查詢時說，《分區計劃大綱圖》的《說明書》已訂明，「住宅(丁類)」地帶內的發展項目必須低層、低密度，以改善區內的情況。她根據《說明書》所載有關「住宅(丁類)」地帶的規定，表示取代舊屋宇的新建屋宇必須有食水供應和排污管道，所在地點必須能連接污水處理設施。此外，為確保安全和衛生，亦須設置消防栓和垃圾收集站。她認為這些規定應同樣適用於新的發展項目。

54. 一名委員表示，即使擬議的發展項目符合「住宅(丁類)」地帶的發展限制，申請人也須在規劃申請書中證明擬議的發展項目如何有助改善該區的情況。就這宗申請而言，申請人並沒有證明擬議的發展項目如何能為該區帶來改善，因此實在沒有理由要批准這宗申請。另外三名委員也贊同此看法。一名委員亦表示申請地點不宜作擬議的發展。

[方和先生此時返回會議席上。]

55. 副主席總結說，委員普遍認為不能支持這宗申請，因為申請人沒有提供足夠資料證明有關建議可以為該區帶來改善。申請人亦未能證明擬議改移位置後的行人路不會對附近地區的景觀造成不良影響。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項駁回這宗申請的理由，並同意應適當地修訂有關理由，以反映委員在會上所表達的意見。

56. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，同時亦作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。現在這宗申請並沒有

提供足夠的資料，證明擬議的發展項目會為鄉郊地區帶來改善；以及

- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目和改移位置後的行人路不會對附近地區的景觀造成不良影響。

[陳曼琪女士、卓巧坤女士和陳仲尼先生此時離席。]

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

[劉智鵬博士、馬詠璋女士和邱榮光博士此時返回會議席上。]

議程項目 7

[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/K13/26》的申述和意見

(城規會文件第 8820 至第 8822 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

第一組 - 申述編號 R2 至 R4

(城規會文件第 8820 號)

57. 以下委員就此項目申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 陸觀豪先生 | — 為八達通卡有限公司的董事局成員，而其中一名申述人(R4)香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)是該公司的大股東。 |
| 梁剛銳先生 | — 曾代表其專業協會就廣深港高速鐵路總站的選址事宜向立法會提交意見書，並為香港大學專業進修學院(大專院校)的僱員，該院校於該區設有校舍。 |
| 陳旭明先生 | — 為反對廣深港高速鐵路(香港段)聆 |

- 訊小組的召集人，而港鐵(R4)是香港段的營運商。
- 黃仕進教授 — 為香港大學專業進修學院的校外考試委員，該院校於該區設有校舍。
- 劉志宏博士 — 為香港大學的客席教授
- 林群聲教授 — 為香港大學的榮譽教授
- 陳漢雲教授 — 為香港大學及香港大學專業進修學院的客座講師及校外考試委員
- 卓巧坤女士 — 為港鐵董事局的候補委員，而港鐵是其中一名申述人(R4)。
- 鄭心怡女士 — 在另一個案中擔任港鐵的專家證人

58. 委員備悉陸觀豪先生及卓巧坤女士已離席，而陳旭明先生及劉志宏博士已就未能出席會議致歉。委員亦同意梁剛銳先生、黃仕進教授、林群聲教授、陳漢雲教授及鄭心怡女士並無涉及直接而重大的利益，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

59. 以下規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

規 劃 署

- 余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員
蕭爾年先生 高級城市規劃師／九龍(4)
袁康妮博士 空氣流通評估顧問

R 2 (香港地產建設商會)

- 李禮賢先生 — 申述人代表

R 3 (Folabs Limited 及 Monafat Limited)

- 李禮賢先生) 申述人代表
李韻玲女士)

R 4 (香港鐵路有限公司)

- 石善明先生)
蔣瑞福女士) 申述人代表
姚展先生)

李秀蓮女士)

60. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

61. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (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(下稱「圖則」)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以外的各發展地帶訂定建築物高度限制；在各用途地帶劃設非建築用地及建築物間距；以及提出其他改劃用途地帶建議；
- (b) 修訂分區計劃大綱草圖的背景載於文件第 3 段。為了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局已在分區計劃大綱圖上加入適當的建築物高度限制。當局釐定有關建築物高度限制時所採用的原則包括：保留眺望獅子山、慈雲山及飛鵝山山脊線的景觀；顧及該區的天然地形；締造多樣化的建築物高度；與該區的特色互相協調；為歷史建築營造一個互相協調的環境；保留／提供視覺調劑、通風廊和區內觀景廊；以及保留從清水灣道眺望的開揚景觀。當局建議為各用途地帶訂定 10 個高度級別(由主水平基準上 15 米至 180 米)，並已進行空氣流通專家評估，以評估各發展用地的擬議建築物高度對行人風環境可能造成的影響。根據空氣流通評估，該區的冬季盛行風是東風，夏季則是東風和南風。空氣流通評估建議保留市區的長形公園和休憩用地，並在九龍灣商貿區內劃設道路後移範圍及建築物間距，促使海風滲進九龍灣和改善九龍灣商貿區整體的通風情況；
- (c) 在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 1 313 份申述。二零一一年一月二十八日，當局公布所接

獲的申述，以便公眾提出意見。在為期三個星期的公布期屆滿後，共接獲一份意見。其後 10 名申述人表示他們並沒有提交申述。這些申述的記錄已從登記冊中剔除，而有效申述的總數為 1 303 份。二零一一年四月八日，城規會決定把申述分為三組考慮，這份城規會文件涵蓋三份申述(第一組)，主要涉及在各發展地帶施加建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定，以及提出其他改劃用途地帶建議；

(d) 申述概述

- (i) R2 由香港地產建設商會(下稱「地產商會」)提交，反對為九龍灣商貿區以外的所有住宅用地及政府、機構或社區用地訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定；
- (ii) R3 由淘大工業邨的兩名擁有人(Folabs Limited 及 Monafat Limited)提交，反對為牛頭角道 7 號的「住宅(甲類)」用地施加建築物高度限制；以及
- (iii) R4 由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交，反對把德福花園改劃為「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，以及把九龍灣港鐵站用地改劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，並為這兩塊用地施加建築物高度限制及建築物間距規定；

(e) 申述理由及申述人的建議撮載如下：

(i) 申述編號 R2

申述理由

建築物高度限制

- a. 把建築物高度限制定在這樣低的水平，會不必要地限制提供優質發展的機會。應容許設計具備彈性，同時內部要有足

夠的淨空高度，以提供良好的內部空間；

- b. 當局並沒有考慮建築經濟、對重建該區所造成的影響、建築物高度限制對新建建築物形式的影響，以及對在建築物四周提供空間所造成的負面影響；
- c. 有關建築物高度限制會妨礙融入創新的建築設計，以致無法在設計中加入中空的特色，亦會對街景、通風和有關發展的使用者的生活質素造成負面影響；
- d. 把高度限制定於一個容許作較合理的發展模式的水平，仍可達至施加建築物高度限制的目的；
- e. 公眾擔心出現「格格不入」的建築物，主要是指位處顯眼位置、樓高 60 層或以上的發展。樓高約 40 層的高層發展實為公眾所接受。擬議建築物高度限制(主水平基準上 80 至 100 米)會令建築物只有樓高 25 至 32 層，實屬過矮；
- f. 在考慮視覺影響時，應以香港會議展覽中心(下稱「會展」)及鰂魚涌公園為主要瞭望點而不應採用其他觀景廊(例如近彩盈坊的行人天橋)，因為當局未有就這些瞭望點進行公眾諮詢；
- g. 由於九龍灣商貿區內已施加主水平基準上 120 及 140 米的建築物高度限制，因此，採用向東面漸次下降的建築物高度輪廓，以及不容許有關建築物高度限制從九龍灣商貿區向德福花園，觀塘道及牛頭角道繼續上升，並不合邏輯；

- h. 為觀塘道附近的私人土地所施加的建築物高度限制，比區內公共房屋用地的限制更具限制性；

非建築用地

- i. 條例第 3 及第 4 條不容許在個別用地施加非建築用地規定以作通風用途，因為有關非建築用地內並無興建建築物；
- j. 提供休憩用地、公園及街道亦可作為建築物之間的間距。加設非建築用地這個類別並無理據支持；
- k. 有關空氣流通評估沒有提供充分的理據支持所施加非建築用地的範圍，亦沒有提供資料支持侵佔私人物業權的程度。此外，沒有評估結果顯示必須為公眾利益而提供有關非建築用地，當局亦沒有考慮其他替代方案，以及對失去物業權的擁有人作出賠償。擬議非建築用地已超越條例涵蓋的範圍；

建築物間距及後移

- l. 就概括圖則的規模及概括程度而言，在有關分區計劃大綱圖上訂定後移規定並不恰當。把為構成「氣道」而訂定後移規定視作可收回私人土地的公共用途，並無法律依據；
- m. 分區計劃大綱圖並非落實建築物後移及建築物間距的適當法定框架，因為擴闊道路的規定由其他條例所涵蓋；
- n. 並無理據說明為何為各用途地帶訂定後移範圍是必須的，為何有關範圍必須達到特定的闊度，以及為何一些後移範圍必須設於地面一層，其他的則可設於主水平基準上 22 米。在九龍灣商貿區內

最闊的街道沿途增闊後移範圍亦無理據支持；

- o. 理據不明確令根據《建築物條例》和道路條例作出補償的事宜不必要地複雜化；

以定點形式劃分地帶

- p. 為個別用地施加建築物高度限制、非建築用地及建築物間距，即會構成「以定點形式」劃分地帶。「以定點形式」劃分地帶的限制性過大，既不恰當，亦屬違法，是條例第 3 及第 4 條所不容許的，亦違反一個原則：即分區計劃大綱圖的意向只是顯示發展的概括原則；

公眾諮詢

- q. 當局在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制、非建築用地及後移規定前並沒有進行公眾諮詢。公眾及發展商沒有機會知悉施加有關限制的理據或需要，公眾亦無法得知視覺影響評估的結果；以及
- r. 當局曾發出有關城規會規劃指引，就處理九龍灣商貿區的擬議建築物高度限制建議作出臨時安排。有關分區計劃大綱圖所採用的方法違反當時在九龍灣商貿區所採用的方法；

申述人的建議

- s. 必須檢討有關建築物高度限制，以善用空間及騰出較低層的空間，以改善通風及街道環境；

- t. 應撤銷對發展權及建築潛力造成負面影響的「定點建築物高度限制」，並採用較合理和較概括的方法劃分用途地帶；
- u. 有關分區計劃大綱圖中央部分的建築物高度限制應增加至主水平基準上 140 米至 150 米，以維持漸次上升的建築物高度輪廓，同時仍可保護從已獲確認的觀景點眺望的山脊線景觀；
- v. 考慮到九龍灣商貿區既定的建築物高度限制，以及東面山坡上的發展的整體背景，把整體建築物高度限制增加 20 米至 40 米實屬恰當；
- w. 撤銷有關分區計劃大綱圖上的非建築用地規定，並採用另一個用途地帶(例如「休憩用地」地帶)以提供所要求的間距。「特殊情況」此等字眼應從《註釋》中涉及申請略為放寬非建築用地規定的相關部分刪除；以及
- x. 撤銷有關分區計劃大綱圖上所有後移規定；

(ii) 申述編號 R3

申述理由

一般理由

- a. 當局事前未有進行公眾諮詢或讓公眾參與，亦沒有就訂定建築物高度限制的需要及採用特定建築物高度限制的原因，向有關土地擁有人及公眾作出解釋。此外，沒有進行城市設計研究或視覺影響分析，以表明政府對該區長遠發展的願景；

- b. 須訂定合理的建築物高度，以容許日後的重建項目在設計上具彈性及因應時間和範疇而改變有關規定，以迎合市場的期望；
- c. 須確保建築物不會受到低得不合理的高度限制，因為過低的高度會令建築物變得龐大，形成屏風樓，阻擋氣流、光線和景觀。較高且較纖幼的建築物容許地面一層有較多的空間，從而改善四周的市區環境；

特定理由

- d. 鑑於公共屋邨的建築物高度差不多達主水平基準上 140 米，加上該區多山的地形，有關用地的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)實屬過低；
- e. 為有關用地及毗鄰住宅發展施加建築物高度限制不會令四周地區的視覺影響有太大改善。相反，有關建築物高度限制會令區內所有發展在重建後變得高度劃一；
- f. 有關用地的建築物高度限制不會為該區的通風帶來很大的正面影響，因為附近已有大量休憩用地、綠化地帶和低矮的政府、機構或社區發展，而且下行山谷風已被德寶花園阻擋。由於通風廊主要位於道路沿路，施加建築物高度限制不會帶來真正的效益。此外，有關用地本身對該區的通風沒有很大的影響；
- g. 有關用地的建築物高度限制會造成「屏風效應」，阻擋得寶花園及嘉和園大部分的景觀；以及

- h. 有關用地的契約屬舊式契約，沒有限制其用途、建築物高度及發展潛力。施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制會令物業價值下降，亦不當地侵佔有關擁有人的物業權；

申述人的建議

- i. 應把整個「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制修訂為主水平基準上 140 米，或把有關用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 140 米或高於主水平基準上 120 米；

(iii) 申述編號 R4

申述理由

- a. 德福花園及九龍灣港鐵站的契約並沒有限制非住用總樓面面積或商業總樓面面積。新的「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，以及「其他指定用途」註明「鐵路」地帶會對有關用地日後的發展施加土地用途及／或總樓面面積限制。這些限制令政府違反與港鐵的協議及契約，並對港鐵的權利造成負面影響；
- b. 有關用地的發展已受到批地文件的總綱圖則規管，在有關分區計劃大綱圖施加總樓面面積限制實無必要；
- c. 隨着啓德環保運輸系統及九龍灣高架行人道系統落成，九龍灣港鐵站將成為新地區行人道系統的主要交匯處及重要連繫。新的用途地帶將不能滿足日後的需要，以及對更多有蓋行人道、升降機及商業設施的需求；

- d. 應把較高的建築物設於商業中心、交通樞紐或地區中心點，而建築物高度輪廓應從高密度核心向邊陲地區漸次下降。由於「其他指定用途」註明「商貿」用地的已規劃高度輪廓為主水平基準上 120 米，策略性商業用地更達主水平基準上 170 米，因此，把位於德福廣場地區中心點的辦公室大樓的建築物高度訂為主水平基準上 170 米會較為合理及恰當；

- e. 除了鐵路路軌及一些現有建築物外，有關分區計劃大綱圖錯誤地把餘下的車廠部分顯示為沒有任何構築物的空置土地。由於須不時在鐵路車廠闢設工場及工程構築物，有關建築物高度限制將會對鐵路的日常運作造成負面影響；

- f. 「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」地帶南部的建築物間距(主水平基準上 22 米)會與現有的購物天橋(天台水平約為主水平基準上 27.4 米)造成衝突。雖然現有建築物不會受到影響，但有關購物天橋具重要的交通功能，而且沒有其他可行的替代方案，因此不應被移除；以及

- g. 「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」地帶的新一套「註釋」加入了新的非住用總樓面面積限制，有關限制既不合理，亦對港鐵不公平，因為這會剝奪現有的發展權，亦令港鐵無力提供更多設施以迎合有關用地經提升的樞紐功能；

申述人的建議

- h. 應在擬議建築物間距範圍適當地反映現有的購物天橋；
 - i. 容許德福廣場的辦公室大樓興建至主水平基準上 170 米的建築物高度；
 - j. 在「其他指定用途」註明「鐵路」地帶反映現有的車廠構築物，並撤銷車廠露天範圍的建築物高度限制；以及
 - k. 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」，即刪除非住用總樓面面積限制；
- (f) 政府對各項申述的理由及申述人的建議所作的回應概述如下：

(i) 對申述編號 R2 的回應

建築物高度限制

- a. 在區內施加建築物高度限制是為了對發展／重建項目作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制。當局為該區擬定建築物高度限制時已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平及用地限制、有關用地所屬用途地帶的土地用途、發展潛力、現有狀況的通風表現，以及空氣流通評估的建議。有關建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展潛力之間取得了平衡；

- b. 有關建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，並容許設計具彈性，以達至有關分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。當局不支持零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立；
- c. 建築物高度限制未必會令建築物體積更加龐大或造成屏風效應，建築物是否龐大視乎多項因素，並非單單因建築物高度所致。此外，放寬建築物高度限制並不保證會提供更多氣流、光線和景觀；
- d. 有關建築物高度限制並不妨礙在發展建議中加入創新的建築特色及美化環境措施。為了配合個別用地的情況和具有規劃及設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- e. 發展是否不相協調須根據四周地區的特色來判斷。申述人並無證據證實 40 層的建築物高度已被廣泛接納；
- f. 根據「城市設計指引」，觀景通道的數目應盡量增加，以改善密集建築形式的視覺滲透度。擬議區內觀景廊將有助保留眺望獅子山的景觀；
- g. 該區的建築物高度輪廓是從九龍灣商貿區漸次下降至中層的住宅發展(包括啓業邨)；觀塘道對面住宅發展的建築物高度輪廓則主要依循其天然地形向飛鵝山漸次上升；

- h. 考慮到不同的地盤水平，有關公共屋邨發展的絕對建築物高度與私人住宅發展所准許的相若或更嚴格；

以「定點」形式劃分地帶、非建築用地、建築物間距及後移規定

- i. 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，應有權為分區計劃大綱圖施加建築物高度限制、非建築物用地及建築物間距；
- j. 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地及建築物間距可改善通風、視覺滲透度及行人環境，從而發揮正面的規劃作用及帶來正面的規劃增益。劃設非建築用地及建築物間距具充分的理據支持，會成為城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據；
- k. 劃設非建築用地及建築物間距的規劃意向的成效會因放寬非建築用地和建築物間距而受影響。略為放寬有關規定的條款已收納「特殊情況」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能達到有關規定的特殊情況；儘管如此，規劃目標仍會以其他形式達到；
- l. 《建築物條例》有關後移規定的條文，與分區計劃大綱圖的非建築用地和建築物間距規定屬於兩個不同的機制。兩者是互相補足而非重疊。分區計劃大綱圖根據特定地區的情況而釐定規定；《建築物條例》則適用於所有建築發展項目，而且不會以特定地區的特色作參考；

公眾諮詢

- m. 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱；

- n. 當局最初於二零零四年就九龍灣商貿區及觀塘商貿區建議有關建築物高度限制時，區內大部分用地均受制於機場障礙物高度限制／契約的建築物高度限制，而且透過大量提交建築圖則而建立「既成事實」的機會不大。因此，當局認為可在刊憲前諮詢公眾，以收集公眾對在相關分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的意見。當局於二零零四年就九龍灣商貿區及觀塘商貿區的臨時建築物高度管制發出城規會規劃指引，以便在關於在該兩區施加建築物高度限制的公眾諮詢有結果前作出規劃管制；

對申述人的建議所作的回應

- o. 維持有關建築物高度輪廓的完整性及所劃設的非建築用地／建築物間距，以保持及改善市景的視覺質素和該區的通透度，這一點至為重要；

- p. 把有關分區計劃大綱圖中央部分的建築物高度限制修訂為主水平基準上 140 米至 150 米會令建築物高度輪廓忽高忽低，這並不理想，亦會對市景的整體視覺質素造成負面影響；

- q. 由於「休憩用地」地帶和非建築用地的功能各異，把所有非建築用地改劃為「休憩用地」地帶的建議會對區內各用地的發展密度造成負面影響；以及
- r. 實有需要保留「在特殊情況下」的字眼，以清楚闡明當局堅定的規劃意向，以及只有在具強而有力的理據及特殊情況下才會放寬非建築用地、建築物間距及後移規定；

(ii) 對申述編號 R3 的回應

一般理由

- a. 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱；
- b. 有關建築物高度限制並不妨礙為有關發展／重建項目加入環保特色、創新的建築特色及合理的樓底高度。此外，為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，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款。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- c. 建築物高度限制未必會令建築物體積更加龐大或造成屏風效應，建築物是否龐大視乎多項因素，並非單單因建築物高

度所致。此外，放寬建築物高度限制並不保證會提供更多氣流、光線和景觀；

特定理由

- d. 考慮到不同的地盤水平，有關公共屋邨發展的絕對建築物高度與私人住宅發展所准許的相若或更嚴格；
- e. 申述地點及毗鄰住宅發展的建築物高度限制容許該區的梯級式建築物高度輪廓從佐敦谷向牛頭角道漸次下降，從城市設計角度而言實屬理想，亦有助優化通風表現；
- f. 有需要在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。建築物高度限制是根據合理假設而訂定，即可達至有關分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。此外，契約是擬定有關建築物高度限制的其中一個考慮因素；

對申述人的建議所作的回應

- g. 建議把整個「住宅(甲類)」地帶的建築物高度訂為主水平基準上 140 米會對該區的梯級式高度概念造成負面影響；以及
- h. 建議把申述地點的建築物高度訂為主水平基準上 140 米會對有關高度級別(主水平基準 120 米)的完整性造成負面影響；

(iii) 對申述編號 R4 的回應

- a. 新的「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，以及「其他指定用途」註明「鐵路」地帶旨在更確切能反映九龍灣港鐵車廠上

蓋的住宅／商業發展項目，以及港鐵站及有關設施的規劃意向，亦反映契約的總綱圖則所訂定的最理想發展模式及長遠規劃意向(已得到各部門同意)；

- b. 各辦公室大樓的現有建築物高度限制須確保有關建築物高度輪廓可從九龍灣商貿區內的高層商業樞紐流暢地漸次下降至位於北面及東面邊陲的中層住宅發展；
- c. 當局已為九龍灣港鐵站及附屬於港鐵業務的現有建築物訂定特定的建築物高度限制。車廠露天範圍的建築物高度限制旨在確保車廠露天範圍只搭建低矮的附屬構築物。倘有需要放寬附屬構築物的建築物高度限制，申述人可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂；
- d. 建築物間距規定旨在反映有關空氣流通評估研究的結果及建議，並會於德福花園及德福廣場日後進行重建時才納入考慮之列。現有建築物／構築物於重建後才須遵守有關分區計劃大綱圖的規定；

對申述人的建議所作的回應

- e. 現有購物天橋只有一部分位處已劃設的南北向建築物間距範圍內，在重建前不會受到影響；
- f. 當局的意向是確保有關建築物高度輪廓可從九龍灣商貿區內的商業樞紐流暢地漸次下降至位於北面及東面的中層住宅發展，但有關辦公室大樓的擬議建築物高度(主水平基準上 170 米)與此意向並不一致；

- g. 「其他指定用途」註明「鐵路」地帶的建築物高度限制旨在確保車廠露天範圍只搭建低矮的附屬構築物。現已訂有申請略為放寬建築物高度限制的條文；以及
- h. 《註釋》中的非住用總樓面面積限制與批地文件中的已核准總綱圖則一致。餘下尚未發展的非住用總樓面面積應足以滿足港鐵日後的需要；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

62. 副主席繼而請申述人的代表闡述有關申述。

申述編號 R2

63. 李禮賢先生於席上提交一份文件和兩封信，並借助一些圖則及照片提出以下要點：

- (a) 地產商會擔心修訂用途地帶會對私人物業權造成影響。任何規劃上的改變都應推動經濟發展、保持完善及可持續的城市發展制度和保護私人擁有權；
- (b) 施加建築物高度限制可保護重要視覺地標和讓土地擁有人及公眾明確知道有關限制，是可取的做法。然而，建築物高度限制應設於合理水平。為這份分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制低得不合理，訂定限制時也沒有考慮建築經濟或設計的因素和對物業價值及市區重建造成的影響；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (c) 德福花園的建築物高度限制(主水平基準上 60 米)只反映有關發展的現有建築物高度。德福花園／九龍灣港鐵站是整個地區的中樞點，應把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米至 150 米，而建築物高度輪廓應由九龍灣商貿區漸次上升至這個中樞點。如果把德福花園用地的建築物高度

限制訂為主水平基準上 120 米，住宅樓宇數目便可減半，此舉可提供更多空間，無需在主水平基準上 22 米闊設建築物間距；

- (d) 整體的建築物高度概念過於依賴有關發展的現有建築物高度，而且沒有向都會規劃小組委員會或公眾提出替代概念。替代建築物高度概念旨在把德福花園的建築物高度限制漸次上升至主水平基準上 120 米，並橫跨觀塘道至主水平基準上 140 米，以便順着上升的地勢把建築物高度限制增加；
- (e) 建築物高度限制設於甚低的水平，而且沒有考慮屋宇署推出的可持續建築設計的新措施；
- (f) 有關於席上提交的文件(地產商會二零一一年三月七日的信件及城規會秘書二零一一年五月九日的回覆)，地產商會在其信中要求城規會重新評估現時所有的分區計劃大綱圖，因為可持續建築設計作業備考發出後，擬議的管制形式已無需要。由於建築物高度限制設於過低水平，加上發展用地須符合可持續建築設計的規定，令發展潛力普遍下降、喪失發展權及物業價值下跌，而且導致城市環境質素下降；
- (g) 雖然地產商會建議與相關的專業機構進行詳細檢討，以便就可取的設計準則達成共識及評估可持續建築設計規定的影響，但城規會於二零一一年五月九日給地產商會的回覆中並沒有就地產商會的建議作出回應；
- (h) 當局以不同標準為私人房屋及公共房屋訂定建築物高度限制。根據圖 H-4，德寶花園的地盤水平為主水平基準上 23 米，而彩霞道另一邊的兩個公共屋邨的水平則為主水平基準上 19.6 米及 22.5 米。然而，德寶花園的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)較該兩個公共屋邨的的建築物高度限制(主水平基準上 140 米)為低；

[陳家樂先生此時離席。]

- (i) 城規會應就空氣流通評估的建議是否必要進行審慎評估，並認真評估該等建議的理據。與修訂用途地帶以闢設休憩用地或擴闊道路均需要收回私人土地一樣，把空氣流通評估建議納入分區計劃大綱圖前須提供充分理據，因為有關建議會對私人物業權造成重大影響；
- (j) 空氣流通評估建議在主水平基準上 22 米闢設 15 米的建築物間距，以從中貫穿 MegaBox 用地。由於 MegaBox 的西面和北面已設有休憩用地，因此是否需要闢設擬議的建築物間距實值得商榷。有關限制會窒礙用地日後的發展；
- (k) 把宏照道及宏光道沿路的建築物後移三米的建議並沒有理據支持，因為這兩條道路是九龍灣商貿區最闊的道路，並且已發揮通風廊的作用。設於主水平基準上 22 米的多道闊 15 米的建築物間距也無必要，因為該等間距與並行或附近的通風廊的功能重疊；
- (l) 空氣流通評估報告指出把建築物後移及闢設建築物間距的建議只屬可取但非必要。確保該區空氣流通的恰當方法是在九龍灣商貿區東部闢設長形的「休憩用地」地帶；以及
- (m) 為啓德大廈擬訂建築物高度限制實無必要，因為重建申述地點不會對附近主要是休憩用地及政府、社區或機構的用途造成任何負面影響。劃設非建築用地及闊 20 米的建築物間距會令重建方案受到嚴重制肘。施加規劃管制缺乏充分理據支持，而有關管制嚴重影響了私人物業權及私人機構重建市區的機會。

[林群聲教授此時離席。]

申述編號 R3

64. 李禮賢先生於席上提交一份文件，當中展示兩個訂有不同建築物高度限制的方案，並借助投影片提出以下要點：

- (a) 現有建築物是該區最後一幢工業大廈，而擁有人一直打算重建申述地點。契約並沒有限制用途及建築物高度。把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米對擁有人的發展權造成負面影響；
- (b) 主水平基準上 120 米的建築物高度限制令設計毫無靈活性可言，而且令建築物變得低矮龐大，高度與申述地點四周的建築物高度相若。這樣做並不公平，因為甚至彩霞道沿路的公共房屋用地的建築物高度限制也較申述地點的建築物高度限制為高；
- (c) 申述提出了三種重建情況，關於這三個方案的剖面圖及大綱布局的補充資料於席上提交供委員考慮；
- (d) 在主水平基準上 120 米的建築物高度限制下，要達至准許的地積比率必須興建兩幢大樓，令上蓋面積達到 33%。此舉會令建築物的體積龐大，填滿現有間距，而且令牛頭角道沿路產生屏風效應。透過把建築物高度限制提高至主水平基準上 140 米，申述地點可重建為一幢上蓋面積為 25% 的大樓，令建築物周圍更空曠及開揚；
- (e) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，只表示申述地點的建築物高度限制與彩霞道東面的公共房屋的建築物高度限制相同。這樣做仍可維持梯級狀建築物高度輪廓，而且不會造成空氣流通的問題；以及
- (f) 申請略為放寬建築物高度限制的條文不應當作彌補製圖過程不足的機制。另一方面，略為放寬建築物高度限制的申請須視乎鄰近發展是否提出反對。此外，擬增加的 20 米建築物高度較原本的建築物高度增加逾 10%，可能已超出略為放寬限制的幅度。

申述編號 R4

65. 石善明先生於席上提交一份題為「文件撮要」的文件及城規會二零零九年一月十六日的會議記錄摘要，並借助投影片提出以下要點：

- (a) 德福花園及德福廣場是一項綜合發展，在九龍灣港鐵站上蓋設有住宅樓宇、辦公室大樓及一個大型購物中心。九龍灣港鐵站是主要的交通樞紐。每日途經該綜合發展的人流約為 300 000 人；
- (b) 港鐵同意 R2 及 R3 的意見，並認為為申述地點訂定建築物高度限制及劃設非建築用地並不合理，而且沒有理據支持；
- (c) 把申述地點的非住用總樓面面積限為 177 031 平方米，會嚴重影響申述地點作為區內樞紐以配合市場及運作需要的能力，也不符合社會利益；
- (d) 根據契約(包括新九龍內地段第 5744 號及新九龍內地段第 6201 號)，有關發展應根據總綱圖則興建；
- (e) 申述人因新九龍內地段第 5744 號的發展權受影響而提出反對。由於新九龍內地段第 5744 號的契約沒有訂明非住用總樓面面積的限制，為申述地點施加非住用總樓面面積限制會侵犯契約訂明的私人物業權。於席上提交的城規會會議記錄摘要述明保護發展權是城規會的主要考慮因素之一，也是城規會的既定做法。從上訴法庭就 Capital Rich 訴城規會一案的裁決可見，申述地點的累算權益應予以承認；
- (f) 分區計劃大綱圖的限制會影響港鐵改善行人設施(包括供殘疾人士使用的升降機、扶手電梯、改善樓梯及改裝購物中心)，以貫通九龍灣行人天橋系統的建議。該系統會把位於九龍灣商貿區的多幢商業樓宇與九龍灣港鐵站連接起來，會令德福廣場的人流銳升；

- (g) 受用途地帶修訂影響的其他改善工程包括日後牛頭角房屋發展及新文化中心的連接點，以及日後啓德環保運輸系統的連接點；
- (h) 購物中心的新行人設施及改動所佔的非住用總樓面面積約為 20 000 平方米。由於實際的非住用總樓面面積已超過分區計劃大綱圖所訂的 177 031 平方米上限，因此，改善工程需取得規劃許可，令工程面對不明朗因素及延誤。20 000 平方米的總樓面面積已超過上限 10%，因此第 16 條規劃申請未必適用；
- (i) 由於契約條件訂明須事先取得地政總署署長的批准才可對該兩個地段的總綱圖則作出修訂，因此，契約現有的規管機制已足夠而且有效，無需在分區計劃大綱圖增設限制。城規會應採納一般規劃原則，即不應以「雙重保險」為依據而施加規劃條件；
- (j) 非住用總樓面面積限制不能發揮有效的規劃作用，因為申述地點已建成，而且當局沒有述明施加限制的規劃理據。另一方面，有關限制會令落實惠及社區的行人設施改善工程受到阻延；
- (k) 非住用總樓面面積限制等同以定點形式劃分地帶，與條例訂明的「概括」方法不一致。根據條例，城規會擬備的草圖須顯示概括的地帶劃分，以便為發展提供指引。然而，就這份分區計劃大綱圖而言，特定用地的擬議規劃管制只反映用地現時的发展參數，違反上訴法庭就律政司訴捷昌置業有限公司 (1982 年) 一案的裁決，當中法官認為「條例旨在提供只屬「概括」性質的指引，而不是處理屬這類性質的微細事項」。同樣道理，條例第 3(1) 及 4(1) 條只應適用於一般地區而不是特定用地；
- (l) 規劃署聲稱新的用途地帶劃分及限制旨在反映契約的總綱圖則，這說法並不正確。新九龍內地段第 5744 號的總綱圖則並沒有訂明非住用總樓面面積的限制。至於新九龍內地段第 6201 號及新九龍內

地段第 5744 號(部分)的總綱圖則方面，雖然新九龍內地段第 6201 號訂明最大的非住用總樓面面積為 71 736 平方米，但新九龍內地段第 5744 號(部分)的整體非住用總樓面面積只用以顯示非住用總樓面面積的變動符合《建築物(規劃)規例》所准許的最大總樓面面積。該數字只屬描述性質，並無限制性。由於新九龍內地段第 5744 號的契約屬無限制批約，因此總綱圖則沒有理由對非住用總樓面面積施加限制；

[馬錦華先生此時離席。]

- (m) 就申述地點的確實非住用總樓面面積存有事實的爭辯。屋宇署表示確實的整體非住用總樓面面積為 168 531 平方米，而分區計劃大綱圖的最大非住用總樓面面積則為 177 031 平方米。規劃署認為餘下的 8 500 平方米總樓面面積可用以改善行人設施及配合未來的需要。然而，根據港鐵的記錄(於席上提交的文件第 25 頁)，確實的整體非住用總樓面面積為 177 784 平方米，較分區計劃大綱圖所訂限制多出 753 平方米；
- (n) 數字出現偏差可能是因屋宇署沒有計及多年來因建築改動工程而批准增加的非住用總樓面面積，或計算非住用總樓面面積時沒有把一間中學的總樓面面積包括在內所致。如有關差異是由學校造成，可修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以表明無需計算學校的總樓面面積；以及

[邱榮光博士及許智文教授此時離席。]

- (o) 城規會應回復申述地點先前的用途地帶，或適當地更改用途地帶，以解決港鐵所關注的問題。

66. 申述人的代表已完成簡介，副主席請委員提出問題。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

67. 余賜堅先生在回應一名委員詢問是否需要為 MegaBox 用地劃設擬議的建築物間距時表示，主水平基準上 22 米的建築物間距是依據空氣流通評估的建議而提出的，目的是提供一條南北向的走廊以貫穿該地盤，讓南風經該地盤吹向 MegaBox 北面的已規劃休憩用地。袁康妮博士補充說，由於整個九龍灣商貿區跨越的闊度達 450 米至 700 米，因此九龍灣商貿區內需關設數條通風廊，讓南風及西南風經該區吹入北面較遠的用地。雖然現有道路及九龍灣商貿區內的長形休憩用地已發揮通風廊的作用，但仍有需要施加後移規定以擴闊部分通風廊，讓空氣更為流通。由於 MegaBox 位於其中一條通風廊的入口，因此需要關設一條南北向的走廊，讓風吹經 MegaBox 用地。

68. 李禮賢先生重申，空氣流通評估報告沒有提供理據支持有必要或需要施加擬議限制。地產商會的立場是專家評估沒有提供充分資料，讓城規會審慎評估擬議限制(例如為 MegaBox 及啓德大廈施加的限制)是否必要。該專家評估只屬根據概括資料提供的概括意見，沒有提供解釋或資料，就涉及影響私人物業權的擬議限制所帶來的益處作出評估。施加擬議的後移及非建築用地規定或許有好處，但沒有理據證明有此必要。

69. 余賜堅先生在回應同一名委員詢問申述地點 R4 現有非住用總樓面面積的事實爭辯時表示，分區計劃大綱圖訂明的 177 031 平方米的非住用總樓面面積，是新九龍內地段第 5744 號的核准總綱圖則准許的非住用總樓面面積及新九龍內地段第 6201 號的契約所准許的非住用總樓面面積的總和。然而，屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，根據申述地點的最新核准建築圖則，整體非住用總樓面面積為 168 531 平方米。與分區計劃大綱圖的限制 177 031 平方米比較，港鐵仍可在有關發展增加 8 500 平方米的非住用總樓面面積。規劃署沒有港鐵如何計得 177 784 平方米非住用總樓面面積的資料。

70. 有關申述 R4 於席上提交的文件第 32 頁提到律政司訴捷昌置業有限公司的上訴法庭案件，同一名委員留意到石善明先生簡介時引述「條例旨在提供只屬「概括」性質的指引」的陳述並不是法官的意見，而是其中一方的大律師提出的意見。石善明先生在回應時確認該陳述是大律師代表上訴人提出的意見，但法官在接着的句子所表達的意見默示大律師的意見獲法官接受。

71. 同一名委員得悉契約其中一項條件規定有關發展必須符合總綱圖則。這名委員詢問石善明先生為何他認為總綱圖則只屬描述性質而不能理解為為申述地點施加最大非住用總樓面面積。石善明先生在回應時提述新九龍內地段第 5744 號德福花園的核准總綱圖則(於席上提交的文件第 10 及 11 頁)，並指出所顯示的准許總樓面面積僅指住用總樓面面積，而且沒有對非住用總樓面面積作出限制。至於新九龍內地段第 6201 號及新九龍內地段第 5744 號(部分)(屬德福花園伸延部分)的總綱圖則(於席上提交的文件第 15 頁)，所展示的整體非住用總樓面面積為 105 294.32 平方米 < 1 454 257.50 平方米，旨在說明所計算的非住用總樓面面積較《建築物(規劃)規例》所准許的上限為少。就此，總綱圖則包括的非住用總樓面面積只屬描述性質，並無限制性。姚展先生補充說，105 294.32 平方米的非住用總樓面面積與新九龍內地段第 5744 號(部分)有關，而新九龍內地段第 6201 號的非住用總樓面面積為 71 736 平方米，屬於契約所准許範圍及《建築物(規劃)規例》所訂總樓面面積上限之內。

72. 有關 R4 於席上提交的文件第 17 頁，譚贛蘭女士詢問申述人是否知道該中學只是根據臨時豁免書批出。石善明先生回應說，他們知道該中學是根據臨時豁免書批出，而非住用總樓面面積為 8 320.08 平方米。他懷疑這正是導致港鐵和規劃署的整體非住用總樓面面積數字出現差異的原因。

73. 由於申述人的代表簡介完畢，委員亦再無提出其他問題，副主席說聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

74. R2 提出的申述關於訂定建築物高度限制的理據；施加非建築用地、建築物間距和後移規定是否必要；事先沒有進行公眾諮詢，以及關於以「定點」形式劃分地帶的問題。副主席備悉這些問題大都在為其他分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時商議過。黃婉霜女士說，R2 在今次申述中新提出的問題包括：鑑於德福花園在該區發揮交通樞紐作用，為德福花園訂定的建築物高度限制(根據現有建築物高度訂定)是否過嚴、以專

家評估形式擬備的空氣流通評估有否提供足夠理據，以支持為該區施加規劃限制，以及擬議的非建築用地、建築物間距及後移規定為公眾帶來的利益，能否證明私人物業權受到影響是值得的。

75. 至於申述 R2 提出把德福花園的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米的建議，黃婉霜女士質疑即使該建議獲接納，申述地點是否真的有機會重建。為該區制訂經規劃的建築物高度輪廓時，不應把申述地點日後會重建這項假設視作切實可行的假設。她說建築物高度限制是根據有關發展的總綱圖則（獲所有相關部門審核和接受為申述地點日後的最佳發展模式）釐定。一名委員同意德福花園進行重建的機會甚微，並認為建築物高度限制合理。黃女士說港鐵沒有對德福花園的建築物高度限制提出反對。

76. 副主席讚賞空氣流通評估採用全面的綜合方式，不僅為單一幢樓宇或只為九龍灣商貿區評估風環境，還為分區計劃大綱圖涵蓋的整個地區進行評估，因此有足夠理據支持在分區計劃大綱草圖施加規定。一名委員認為為每項擬議規定提供充分理據不切實際。另一名委員說，為符合廣大公眾利益而施加規劃限制，難免會在某程度上對私人物業權造成影響。一名委員說，如申述人 R2 不同意擬議的規定，他們可自行進行空氣流通評估以支持其論據。

77. 至於申述 R3，副主席說雖然申述人要求把建築物高度限制放寬 20 米，但他不認為這個要求有理據支持，因為申述人確曾承認他們在現有建築物高度限制下重建申述地點並沒有困難，而且擬放寬的高度只可讓建築物的設計變得更為修長。

78. 有關申述 R4，譚贛蘭女士解釋契約已對申述地點的發展訂定規管措施。根據契約條件，申述地點由總綱圖則規管，對總綱圖則作出任何修訂前都必須先取得地政總署署長的批准。地政總署署長可酌情批准或不批准修訂總綱圖則，而規劃署在過程中會獲諮詢。在分區計劃大綱圖訂明非住用總樓面面積後，地政總署署長便不能批准對總綱圖則作出超過分區計劃大綱圖限制的任何修訂，即使根據臨時豁免書進行的修訂亦然。

79. 黃婉霜女士說，契約管制及製圖程序是兩碼子事。契約屬政府與承租人之間的私人合約，而製圖程序則涉及就修訂分區計劃大綱圖進行公眾諮詢的法定程序。港鐵撤銷非住用總樓面面積限制的建議與其表示有需要提供行人設施的說法不符，而且會令申述地點的商業設施供應失去法定管制，尤其在車廠契約沒有對非住用總樓面面積作出限制的情況下。至於購物中心的新行人設施及改動會佔 20 000 平方米總樓面面積方面，她說港鐵沒有提供理據支持為何須要如此大的總樓面面積。她同意現階段不能確定申述地點上有關發展的現有總樓面面積，因為屋宇署及港鐵提供的數字不同。

80. 一名委員詢問加入非住用總樓面面積限制的目的是否只是反映申述地點上的現有發展。黃婉霜女士回應說，申述地點的發展項目的總綱圖則提交時有多項技術評估支持，相關政府部門也認為可以接受，反映現有發展是符合申述地點長遠規劃意向的最佳發展。就此，在分區計劃大綱圖施加非住用總樓面面積限制不僅反映申述地點的現有發展。倘不在分區計劃大綱圖施加非住用總樓面面積限制，則加建的商業發展便不受法定規劃管制，公眾也沒有機會根據《城市規劃條例》就增加申述地點的總樓面面積發表意見。同一名委員擔心如非住用總樓面面積限制對增設符合公眾利益的行人設施造成影響，則有關限制可能過嚴。

81. 另一名委員認為，在分區計劃大綱圖加入非住用總樓面面積限制以反映現有發展獲批准時已證明是最佳發展，是恰當的做法。日後如需增設行人設施，港鐵隨時可向城規會申請放寬總樓面面積限制。如能證明這樣做具規劃優點，城規會沒有理由不批准申請，而公眾也有機會透過法定規劃程序就建議發表意見。此舉可避免政府遭批評與港鐵勾結。副主席也同意在分區計劃大綱圖施加非住用總樓面面積，以確保為申述地點日後的發展實施適當的規劃管制。

[黃耀錦先生此時返回會議席上。]

82. 一名委員詢問分區計劃大綱圖的《註釋》能否豁免行人設施取得城規會的許可。黃婉霜女士回應說，雖然行人設施是申述地點所在「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」地帶經常准許的用途，但如行人設施產生的

額外總樓面面積令分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積超出上限，就必須取得規劃許可。如委員認為恰當，可修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以清楚指明行人路的總樓面面積可獲豁免。

83. 一名委員表示不清楚港鐵所指的行人設施是否包括商業設施。這名委員認為，如增設的行人設施超出分區計劃大綱圖的總樓面面積限制，則港鐵須通過法定規劃程序。如行人設施對公眾有利，城規會沒有理由拒絕申請。其他兩名委員持相同意見。

84. 一名委員認為有需要核實現有發展的非住用總樓面面積，因為分區計劃大綱圖的總樓面面積限制應反映申述地點的現有總樓面面積。黃婉霜女士說，為確保重建後不會令現有總樓面面積減少，可把分區計劃大綱圖的《註釋》修訂為「任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 278 703 平方米，最大非住用總樓面面積超過 177 031 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上若干米計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準」。除此之外，委員或許希望就是否需要釐清現有發展的非住用總樓面面積的準確性作出決定。經一番討論後，委員同意在向屋宇署查證後應把確實的非住用總樓面面積數字納入分區計劃大綱圖作為最大非住用總樓面面積。

85. 副主席繼而總結委員的討論，並扼述申述人提出的多個問題。委員同意不應接納 R2 提出有關建築物高度限制和非建築用地、建築物間距及建築物後移規定的申述，因為有理據支持把擬議的規劃管制納入分區計劃大綱圖。委員也同意不應接納 R3 提交的申述，因為建議為申述地點訂定的建築物高度限制(主水平基準上 140 米)會對該區的梯級式高度概念的完整性及主水平基準上 120 米的高度級別的完整性造成負面影響。委員也同意不應接納 R4 有關購物天橋的建築物高度的申述、把辦公室大樓放寬至主水平基準上 170 米的建議，以及把車廠露天地方的建築物高度限制撤銷的建議。委員又同意在分區計劃大綱圖「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」備註(1)加入「或現有總樓面面積，

兩者中以數目較大者為準」的條文，以順應申述 R4 的部分內容。

86. 委員繼而審閱文件第 6 段及附件 VI 所載的各項不接納申述的建議理由，並認為理由恰當。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

申述編號 R2

87. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

建築物高度限制

- (a) 在區內施加建築物高度限制是爲了對發展／重建項目的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制。當局爲該區擬定建築物高度限制時已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平及用地限制、有關用地所屬用途地帶的土地用途、發展潛力、現有狀況的通風表現，以及空氣流通評估的建議。有關建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展潛力之間取得了平衡；
- (b) 有關建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，並容許設計具彈性，以達至有關分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。當局不支持零碎地放寬個別地點的建築物高度限制，因爲這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立，實有違擬議規劃管制的目的；
- (c) 建築物高度限制未必會令建築物體積更加龐大。建築物是否龐大要視乎多項因素，並非單單因建築物高度所致。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故

建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳而龐大；

- (d) 爲了配合個別用地的情況和具有規劃及設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略爲放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；

非建築用地、建築物間距及後移規定

- (e) 條例第 3 及 4 條和有關法例的方針旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如具有必需且充分的規劃理據，應有權爲分區計劃大綱圖涵蓋的個別地點或地區施加建築物高度限制；
- (f) 在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地及建築物間距可改善通風、視覺滲透度及行人環境，從而發揮正面的規劃作用及帶來正面的規劃增益。劃設非建築用地具充分的理據支持，會成爲城規會實施的規劃管制的一部分，因而具有法律依據；
- (g) 劃設非建築用地及建築物間距的規劃意向的成效會因放寬非建築用地和建築物間距而受影響。略爲放寬有關規定的條款已收納「特殊情況」的字眼，以顧及因用地受到局限而不能符合有關規定的特殊情況。儘管如此，規劃目標仍會以其他形式達到；
- (h) 《建築物條例》的有關規定與分區計劃大綱圖的非建築用地和建築物間距規定屬於兩個不同的制度，兩者是互相補足而非重疊；

公眾諮詢

- (i) 訂定概略城市設計指引的「香港城市設計指引」研究於二零零三年完成後，當局於二零零四年初次把有關建築物高度建議收納於有關分區計劃大綱圖，以對九龍灣商貿區及觀塘商貿區施加限制。由於當時有關商貿區內大部分用地均受制於機場障礙物高度限制／契約的建築物高度限制，而且透過大量提

交建築圖則而建立「既成事實」的機會不大。因此，當局認為可在刊憲前諮詢公眾，以收集公眾對在相關分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制的意見。當局於二零零四年就九龍灣商貿區及觀塘商貿區的臨時建築物高度管制發出城規會規劃指引，以便在關於在該兩區施加建築物高度限制的公眾諮詢有結果前作出規劃管制；以及

- (j) 為期兩個月的法定展示期及關於提出申述和意見的條文屬公眾諮詢程序的一部分。在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露資料，或會令發展商加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用。對於在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定提出支持理據的所有資料，包括空氣流通評估報告和景觀分析，均可讓公眾查閱。

申述編號 R3

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在區內施加建築物高度限制是為對發展／重建項目的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制。當局為該區擬定建築物高度限制時已考慮所有相關因素，包括「城市設計指引」、現有地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平及用地限制、有關用地所屬用途地帶的土地用途、發展潛力、現有狀況的通風表現，以及空氣流通評估的建議。有關建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展潛力之間取得了平衡；
- (b) 有關建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，並容許設計具彈性，以達至有關分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。當局不支持零碎地放寬個別地點的

建築物高度限制，因為這會損及梯級式建築物高度輪廓的完整性，導致高廈林立，實有違擬議規劃管制的目的；

- (c) 建築物高度限制未必會令建築物體積更加龐大。建築物是否龐大要視乎多項因素，並非單單因建築物高度所致。由於現今的趨勢是盡量擴闊某一方向的最佳視野，以及盡量提高樓宇低層的土地價值，故建築物高度管制較寬鬆的發展項目可能更加高聳而龐大；
- (d) 申述地點及毗鄰住宅發展的建築物高度限制容許該區的梯級式建築物高度輪廓從佐敦谷向牛頭角道漸次下降，從城市設計角度而言實屬理想，亦有助優化通風的表現；
- (e) 有需要在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。在有關分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制旨在進行良好的城市設計，是調節已建設環境的發展輪廓的有效措施。此外，有關建築物高度限制是根據合理的假設而擬定，可配合有關分區計劃大綱圖所准許的發展潛力；以及
- (f) 為了配合具有規劃及設計優點的計劃，分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請。

申述編號 R4

89. 經進一步商議後，城規會決定接納有關申述的部分內容，在「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」的備註(1)加入一項條款，以確保現有的總樓面面積在重建後不會減少。城規會亦決定不接納有關申述的餘下內容，理由如下：

- (a) 新的「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，以及「其他指定用途」註明「鐵路」地帶旨在更確切反映九龍灣港鐵車廠

上蓋的住宅／商業發展項目，以及港鐵站及有關設施的規劃意向，亦反映契約的總綱圖則所訂定的最理想發展模式及長遠規劃意向（已得到各部門同意）；

- (b) 九龍灣港鐵站及德福廣場位處西面九龍灣商貿區的商業樞紐與東面觀塘道對面的中至高層住宅區之間的一個過渡區。各辦公室大樓的現有建築物高度限制須確保有關建築物高度輪廓可從九龍灣商貿區內的高層商業樞紐流暢地漸次下降至位於北面及東面邊陲的中層住宅發展；
- (c) 當局已為九龍灣港鐵站及附屬於港鐵業務的現有建築物訂定特定的建築物高度限制。車廠露天範圍的建築物高度限制旨在確保車廠露天範圍只搭建低矮的附屬構築物。倘有需要放寬附屬構築物的建築物高度限制，申述人可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂，城規會會按個別情況考慮每宗申請；以及
- (d) 建築物間距規定旨在反映有關空氣流通評估研究的結果及建議，並會於日後進行重建時才納入考慮之列。須備悉現有購物天橋只有一部分位處已劃設的南北向建築物間距範圍內。然而，現有建築物／構築物於重建後才須遵守有關分區計劃大綱圖的規定。因此，現有購物天橋不會受到影響，亦沒有充分的理由支持在有關分區計劃大綱圖上反映此事。倘日後進行重建時有需要放寬有關建築物間距規定，申述人可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物間距，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

檢討《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」的做法

(城規會文件第 8834 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 由於上午時段會議的議項已經超時，委員同意把本議項重新編排至下午審議。

91. 會議於下午二時四十五分休會。

92. 會議於下午三時十五分復會。

93. 以下委員和秘書出席下午時段的會議：

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

鄭心怡女士

陳漢雲教授

劉智鵬博士

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長(二零一一年五月二十七日)

黃婉霜女士

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的
申述和意見

(城規會文件第 8823 號)

[聆訊以英文及廣東話進行。]

申述 R7 至 R12 及意見 C2

簡介和提問部分

94. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 與配偶共同擁有大埔一個物業
和兩個泊車位 |
| 邱榮光博士 | — 在大埔擁有一些物業和土地，亦
是大埔環保會管理委員會主
席，負責管理鳳園蝴蝶保育區
及教育中心 |
| 盧偉國博士 | — 在大埔擁有物業 |
| 李律仁先生 | — 與 Ruy Barretto S.C. 先生(R7)在同
一辦公室工作 |

95. 委員備悉副主席只涉及間接和不密切的利益，因為這次會議進一步考慮的申述不會影響他的物業。委員同意副主席可以留席。委員備悉邱榮光博士已離席，而盧偉國博士則已就未能出席會議致歉。委員亦同意李律仁先生涉及直接利益，故應請他在會議討論此議項時離席。

[李律仁先生此時暫時離席。]

96. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，故此，委員同意在其他已表明不出席聆訊或沒有回覆的申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

97. 以下政府的代表及申述人此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鄭禮森女士 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

陳勁東先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)自然護理主任(大埔)

R 7 – Ruy Barretto S.C.

Ruy Barretto 先生 — 申述人

R 10 – 金德維

金德維先生 — 申述人

R 12 – Koon E Le, Teresa

Koon E Le, Teresa 女士 — 申述人

98. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述的內容。

99. 高級城市規劃師／大埔鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年二月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的 13 份申述書和三份意見書的內容後，決定就 R 7 至 R 12 對滌濤山附近第 10 區的「綠化地帶」提出的申述延期作出決定。是次會議會進一步考慮有關申述；

R 7 的建議

- (b) R 7 由 Ruy Baretto 先生提交，他大致支持把大埔滘陸岬西面第 10 區的斜坡由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」。不過，R 7 認為毗連鄰近「自然保育區」地帶的兩個斜坡(「A 區」及「B 區」)應

改劃為「自然保育區」地帶，以拓闊「自然保育區」走廊，使野生生物的生態環境能連貫起來。此外，第 10 區的「綠化地帶」也應劃定為非建築用地。擬劃定的非建築用地將剔除第 35 約地段第 197 號(R8 至 R12 的申述地點)，有關地點應改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現有屋宇用途；

- (c) 在二零一一年二月二十五日進行聆訊時，R7 呈上一份二零零六年的生態研究報告(下稱「二零零六年研究報告」)，以支持其申述的意見，讓委員考慮。城規會遂決定延期就 R7 的申述作出決定，讓漁護署就 R7 所提交涉及有關地區生態價值的資料，提出進一步意見；

R8 至 R12 的建議

- (d) R8 至 R12 由五名市民提交，他們反對把第 35 約地段第 197 號由「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」，認為劃設「綠化地帶」會影響擁有人在申述地點翻建兩幢現有屋宇的權利。R10 至 R12 建議繼續把第 35 約地段第 197 號劃作「康樂優先區」地帶；
- (e) 在二零一一年二月二十五日進行聆訊時，R12 建議把申述地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映申述地點現時建有屋宇，並保護擁有人重新發展申述地點的權利。城規會決定就 R8 至 R12 的申述延期作出決定，讓規劃署檢討區內所有屋地的情況，調查是否有合適的地段可改劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映現有用途；

意見 C1

- (f) C1 由創建香港提交，表示支持按 R7 的建議把斜坡改劃為「自然保育區」地帶，但反對按 R10 至 R12 的建議保留「康樂優先區」地帶；

評審 R7 的建議

- (g) 在二零零六至零八年間，曾有改劃用途地帶建議和申述要求把 A 區及 B 區改劃「自然保育區」地帶，但被城規會經考慮後拒絕。有關的建議、日期及城規會的決定載於文件第 3.3 段；
- (h) 對於 R7 建議把位於第 10 區內屬「綠化地帶」的 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶，漁護署署長表示，雖然 A 區南部及 B 區東部都有一些土生成齡樹，但兩區的其餘部分已頗受干擾，設有村屋、臨時構築物、墳墓及果園。A 區及 B 區近大埔滘陸岬西面的環境質素已下降，受干擾的地區已沒有具保育價值的成齡樹或植物。因此，他不支持按 R7 建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶，因為這些地區的生態價值不及其他「自然保育區」地帶；
- (i) R7 在二零一一年二月二十五日的聆訊中曾呈上一份有關該區的生態評估研究報告，當局已就該份報告的內容徵詢漁護署署長的意見。漁護署署長指出，該份報告所引用的很多生態資料和作出的評估結果，都是以過往數十年來隨意觀察所得及非正式的記錄為依據。整體而言，該份報告載述一些有關整個大埔滘陸岬地區的歷史、景觀、文化及生態資料，但並無特別針對把 A 區及 B 區劃為「自然保育區」地帶的建議，提供理據；
- (j) 考慮到漁護署署長的意見，把 A 區及 B 區劃為「綠化地帶」是恰當的做法，但規劃署不支持按 R7 的建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶；

檢討屋地的土地用途地帶

- (k) 第 10 區內的「綠化地帶」內主要是政府土地，這些土地有長有植物的山坡和一些臨時構築物。地帶內亦有 32 個私人地段，而根據契約，這些地段主

要限作農業用途，只有五個地段屬可興建新界豁免管制屋宇的類別；

- (1) 其中四個地段(即第 35 約地段第 197 號、第 336 號、第 337 號及第 344 號)位置分散，當中有些細小部分可建屋宇，面積由約 47 平方米至 121.4 平方米不等。現時在這些地段內的屋宇主要是新界豁免管制屋宇，但該處沒有標準道路連接，周邊地區亦長有植物。大埔分區計劃大綱圖是小比例圖(1：7500)，城規會一貫只會把住宅羣或大型住宅樓宇劃為特定的住宅地帶，對於較大的「綠化地帶」內的零散細小建築用地，則不會這樣做。有關地段的位置分散，不應按建議劃為「住宅(丙類)」地帶，反而劃為「綠化地帶」會較為恰當，因為「綠化地帶」的規劃意向是保存較廣闊地區的景觀特色；
- (m) 至於大埔市地段第 180 號，其面積約為 1 000 平方米，可從大埔道直達。有關地點曾涉及編號 A/TP/247 的規劃申請，該宗申請提出興建一幢兩層高的住宅，城規會於一九九九年十二月十七日批准該宗申請，並於二零零二年十二月六日批准延長規劃許可有效期。以發展項目的性質及該地段的面積，日後或可把該地段改劃為「住宅(丙類)」地帶。不過，由於發展項目尚未完成，較合適的做法是暫時繼續把有關地點劃為「綠化地帶」，維持現有的管制，直至申請人履行所有規劃許可附帶條件；

規劃署的意見

- (n) R7：不接納申述的內容，理由載於文件第 7.2 段；以及
- (o) R8 至 R12：接納申述的部分內容，即修訂「綠化地帶」的「註譯」，容許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，無須向城規會取得規劃許可。

100. 副主席繼而請申述人闡述他們的申述內容。委員備悉，R7 於二零一一年二月二十五日提交城規會的文件及 R7 於二零一一年的三月二十三日、五月十一日、五月二十日和五月二十四日提交的四封信及秘書於同年五月十九日和五月二十三日給予 R7 的回覆，均已呈交會上。

R7 (Ruy Barretto S.C.)

101. Ruy Barretto 先生表示，他於二零一一年五月二十日致函城規會時，已要求漁護署就其提交的資料提出詳細意見，但直到目前為止，除載於有關的城規會文件的意見外，他仍未收到漁護署任何新的或詳細的意見。副主席回答說，漁護署的代表將在是次會議就申述提出意見和建議。

102. Ruy Barretto 先生借助一些圖則和照片，提出下列要點：

新自然保育政策

- (a) 二零一一年定為國際森林年，今年中國會把香港納入為《生物多樣性公約》的適用地區，再加上行政長官的《施政報告》，香港將有新的自然保育政策。城規會應藉此機會修訂有關的分區計劃大綱圖，以改善保育情況；

反對延期

- (b) 城規會於二零一一年二月二十五日決定延期對申述作出決定，讓漁護署提出進一步意見，此舉並不符合城規會有關聆訊申述／進一步申述的指引，因為城規會延期時並無取得有關申述人的同意，延期理由亦不充分，而且延期超過四個星期；
- (c) 二零一一年二月二十五日的城規會會議記錄有誤，會議記錄指 R7 在會議上才向城規會提交二零零六年的研究報告，所以漁護署署長並沒有機會研究該份報告的內容和提出意見，但其實正如 R7 在其二零一一年三月二十三日的信件所述，該份二零零六年的研究報告早在二零零六年提出改劃用途地帶的

申請(編號 Y/TP/2)時已提交予城規會，而 R7 在二零一零年十一月十六日提交的申述書中亦有提及，所以漁護署事前應有機會研究該份報告的內容；

- (d) 即使在延期後，漁護署也沒有就該區的生態價值提出實質或詳細意見。有關的城規會文件所載的漁護署意見，只是與供城規會於二零一一年二月二十五日考慮的城規會文件第 8743 號所載的意見類似；
- (e) 城規會作出決定時應不偏不倚，考慮所有證據，包括申述人提交的證據。對於技術事宜，城規會僅依賴政府部門提交的專家意見，並不穩妥，是錯誤的做法；

城規會先前的決定

- (f) 城規會應重新考慮有關申述的可取之處和證據。即使城規會先前曾分別於二零零六及二零零八年決定拒絕一宗改劃用途地帶申請及有關申述，不同意按建議把 A 區及 B 區(即申述地點)改劃為「自然保育區」地帶，也不表示城規會就應再次拒絕這項申述。先前的拒絕理由指所涉地點被道路、鐵路及屋宇發展項目割裂，但這種情況只屬大埔滘陸岬東面的情況，不見於位於西面的申述地點，該處有部分地方長有茂密的土生樹木；
- (g) 城規會於二零零八年五月把潮間池塘改劃為「自然保育區」地帶，是鑑於這些池塘特有的生態價值，以及該處有鷺鳥出沒。現在這項申述既提出有需要保護樹林和流向這些池塘的河溪，城規會實應作出相同的考慮；
- (h) 現在這份分區計劃大綱圖把部分「康樂優先區」地帶改劃為「綠化地帶」，已能逐步改善該區的保育情況。根據《香港規劃標準與準則》，「有關自然保育及文物保護」一章的第四項原則，如可能的話，應劃出新的與保育有關地帶，補償因為發展而

失去的具保育價值的地方。城規會應遵照這項原則，考慮劃設更多「自然保育區」地帶；

[馬詠璋女士此時離席。]

野生生物走廊的生態價值

- (i) 二零零六年研究報告顯示整個大埔滘陸岬的生物品種特別多，是香港生物品種最豐富的保育地區，有大量不同品種的植物、爬蟲類動物、雀鳥、哺乳類動物及昆蟲，其中很多屬稀有品種，具保育價值。這些生物需要有生態走廊連繫排門山保育區及大埔滘自然護理區。在會上呈交的照片顯示有兩隻果子狸在生態走廊邊緣附近的樹林出沒；
- (j) 二零零六年研究報告特別指出，A 區及 B 區(申述地點)可作為緩衝區及野生生物走廊。這兩區大部分地方，是長有茂密土生成齡樹的樹林，景觀優美，只有若干部分受到干擾。野生生物走廊具有特殊價值及生態功能，可把生態環境連繫起來。漁護署署長不應單獨考慮申述地點，應顧及整個陸岬地區；
- (k) 申述地點內現有的生態聯繫區狹窄，面積不足，應予擴闊，並劃為「自然保育區」地帶，予以保護，讓野生生物可安全往來。保育不單是保護原始樹林，亦須確保各物種能生存，並維護其生境，讓其發揮生態功能。自然界的活動須要野生生物走廊支持，讓生物可往來各保育區。當局應採用防患未然的保育原則，把申述地點改劃為「自然保育區」地帶，以保護自然界的活動。劃設「自然保育區」地帶後，政府要採取行動對付非法工程及破壞樹木的行為，亦較為容易；

二零零六年研究報告

- (1) 申述人不同意城規會文件批評二零零六年研究報告所載的評估結果只是以過往數十年隨意觀察所得及非正式的記錄為依據。二零零六年研究報告是經過

對雀鳥、植物、爬蟲類動物及昆蟲進行正式及有系統的研究和調查而擬備的，當中見解都是由相關範疇的頂尖專家根據數據和視察而正式撰寫的，不論質素還是質量均勝於環境影響評估報告。該份研究報告極具權威，並獲相關範疇的著名教授、專家和機構連同 13 個非政府環保機構支持；以及

「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的規劃意向

- (m) 「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的規劃意向有所不同，前者沒有明確提供保護，而後者則旨在保護和保存現有天然景觀及生態，以達到保育目的。申述地點景觀優美，極具生態價值，把該處劃為「綠化地帶」並不夠周全，若劃為「自然保育區」地帶，會較為合適。城規會應採用《香港規劃標準與準則》有關「自然保育及文物保護」一章的第一項原則，即把重要的景觀與生態特徵和文物的所在地劃作保育有關地帶。

R10(金德維)

103. 金德維先生陳述下列要點：

- (a) 他反對把第 35 約地段第 197 號改劃為「綠化地帶」，因為這樣會影響擁有人翻建屋宇的權利。有關地點的面積約為 438 平方米，現有兩幢屋宇，總樓面面積為約 400 平方米，地積比率約 1 倍。由於這兩幢屋宇樓齡偏高，擁有人正考慮把兩幢屋宇重建成一幢屋宇，建築物體積和密度與現時相同，並建議把所在地點改劃為「住宅(丙類)」地帶；
- (b) 他不同意規劃署在文件第 6.2 段的回應中指出，分區計劃大綱圖是小比例圖(1:7500)，亦不同意城規會一貫不會為較大的「綠化地帶」內的細小建築用地劃設特定的住宅地帶。有關地段的面積約為 500 平方米，不算細小，分區計劃大綱圖沒有反映其現有用途，並不公平。此外，在市區的分區計劃大綱圖，細小地段被劃為不同的用途地帶，做法並

不罕見。市區和郊區的分區計劃大綱圖同樣是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)而制定，處理方法不應有差異；

- (c) 申述人歡迎規劃署提出修訂分區計劃大綱圖，容許在「綠化地帶」內有當然權利翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物。不過，這項修訂不能滿足擁有人的需要，因為擁有人希望把兩幢現有屋宇重建成一幢屋宇，該幢屋宇不屬於分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所界定的新界豁免管制屋宇。因此，把有關地段內的地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，並把地積比率限為 1 倍，是較恰當的做法；以及
- (d) 倘擁有人繼續有權使用 B 區現有的通道，申述人便支持按 R7 的建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶。

R 12 (Koon E Le, Teresa)

104. Koon E Le, Teresa 女士表示反對把第 35 約地段第 197 約改劃為「綠化地帶」，因為這樣做會影響她把現有兩幢屋宇重建成一幢屋宇的計劃。她建議把該地段改劃為「住宅(丙類)」地帶，同時支持 R7 的建議。

105. 由於申述人已陳述完畢，副主席請委員提問。

屋地被劃為的土地用途地帶

106. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員，載於文件第 6.3 段有關規劃署建議對「綠化地帶」的「註釋」作出的修訂，與申述人提出把屋地劃為「住宅(丙類)」地帶的建議，有何分別。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生引述文件第 6.1 及 6.2 段，表示規劃署曾就第 10 區有關的「綠化地帶」內私人地段的土地用途地帶的規劃進行檢討，認為把該區劃為「綠化地帶」較為合適。他表示，根據契約屬可建屋類別的五個私人地段分散在有關的「綠化地帶」內。城規會一貫只會把住宅羣或大型住宅樓宇組羣劃為特定的住宅地帶，對於較

大的「綠化地帶」內的零散細小建築用地，則不會這樣做。此外，根據契約，這五個私人地段上的屋宇須符合的是新界豁免管制屋宇的限制，與分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)」地帶的限制(地積比率由 0.4 至 1.5 倍不等)分別頗大。在「住宅(丙類)」地帶內興建住宅，必須提交建築圖則，但根據《建築物條例(新界適用)條例》，新界豁免管制屋宇的建築工程可獲豁免證明書。基於該些私人地段的契約規定及其可建的屋宇的類別，規劃署認為沒有足夠理據按建議把該些零散的地段劃為「住宅(丙類)」地帶，但建議修訂「綠化地帶」的「註釋」，容許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，無須向城規會取得規劃許可。此時，金德維先生(R10)表示，雖然根據契約，第 35 約地段第 197 號只限興建兩幢建築物，但擁有人會向地政總署申請修訂契約，以便把兩幢屋宇翻建成一幢屋宇。

A 區及 B 區的生態價值

107. 副主席表示，城規會於二零一一年二月二十五日決定就 R7 的申述延期作出決定，讓漁護署就申述人所提供涉及有關地區的生態價值資料，提出進一步意見。副主席遂請漁護署的代表就有關資料提出詳細意見及建議。漁護署的陳勁東先生表示，漁護署已審慎評估 R7 的建議，包括在二零一一年二月二十五日的聆訊上提交的研究報告，並曾到 A 區及 B 區實地視察。他表示，雖然 R7 的研究報告涵蓋整個大埔滘陸岬地區及排門山，其中包括 A 區及 B 區，但報告並非專以 A 區及 B 區為研究重點。陳先生呈上一些圖則和照片，繼而解釋 A 區及 B 區的生態價值。他表示 A 區接近鐵路，主要是果園和灌木叢，該處的樹木約 10 米高。由於樹木屬常見品種，故此該處生境的生態價值不高。接近大埔道的 B 區有果園、墳地、若干臨時住用構築物及廟宇。雖然近瞭望里有一些約 20 米高的成齡樹，但整個 B 區並沒有重要生態價值。總的來說，他認為 A 區及 B 區的生境沒有特別生態價值，故不適宜劃為「自然保育區」地帶。把區內野生生物的生態走廊劃為「綠化地帶」已是恰當的做法。

108. 一名委員詢問，毗鄰「自然保育區」地帶的特色與有關地點有何分別。陳勁東先生指出，現有「自然保育區」地帶所

涵蓋的山丘上段地區土地未曾受人類活動干擾，例如該處遠離墳地和果園，而且與 A 區及 B 區比較，該處的樹林更見連貫。

109. Ruy Barretto 先生 (R7) 表示，漁護署呈上會議的資料和照片，應收錄在文件，在會議前交予申述人核實。他覺得漁護署呈上的照片是攝於鄉村旁的地區，該處有較多人為干擾，有些照片則攝於申述地點外的步行徑。

110. 關於該區的生態價值，Ruy Barretto 先生 (R7) 表示，即使 A 區及 B 區並非滿佈成齡樹及樹林，現有的植物及果園仍為野生生物提供重要的生態連繫和生態走廊。R7 提交的二零零六年研究報告所涵蓋的不僅是大埔滘陸岬，還包括 A 區及 B 區。建議劃設「自然保育區」地帶不單旨在保育 A 區及 B 區，還要確保能夠把這些生態走廊妥善連貫起來，以保育整個大埔滘陸岬地區。此外，現有一條由排門山流向池塘的河流是鷺鳥的重要覓食地點，亦應同時劃為「自然保育區」地帶。申述地點風景優美，極具生態價值，城規會應藉此機會保護該處。

111. 由於委員再無提出其他問題，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人離席後商議申述內容，稍後把決定通知他們。副主席多謝申述人和政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

R 7

112. 一名委員備悉 A 區及 B 區旁的整個大埔滘陸岬地區已劃為「自然保育區」地帶，並詢問為何不把 A 區及 B 區內餘下的狹長土地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，令有關的保育區更完整。規劃署署長黃婉霜女士表示，就對自然環境的保護程度而言，「自然保育區」地帶的規劃意向與「綠化地帶」不同。「自然保育區」地帶旨在保護和保存現有的天然景觀及生態特色，以達到保育目的。當局會根據漁護署的專業意見把具天然或生態特色的地區劃為此地帶。為保護這些特色，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。至於「綠化地帶」的規劃意向，則主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場

地。根據一般推定，此地帶亦不宜進行發展。不過，某些類別的發展項目，倘有有力的規劃理據支持，經提出規劃申請，或會獲得批准。副主席表示，當局在所有發展計劃大綱圖劃設「綠化地帶」及「自然保育區」地帶時，均會採用類似的準則評核生態價值。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

113. 一名委員認為沒有足夠資料支持把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶。基於漁護署提出的最新意見，這名委員支持規劃署經評審後繼續把有關地區劃為「綠化地帶」，並表示日後若有新的證據證明有關地區的生態價值，城規會可考慮把有關地區改劃為「自然保育區」地帶。

114. 一名委員欣賞 R7 提出有需要保護該區的生態，但認為城規會採納漁護署的專業意見較為合適。這名委員表示，在上次聆訊時，延期就申述作出決定，讓漁護署就 R7 的研究報告，提出進一步意見。基於漁護署對 R7 的建議所作的最新評審結果，這名委員不支持按 R7 的建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶。其他委員同意。委員繼而審閱文件第 7.2 部所載各項不接納這些申述的理由，並同意應作出適當修訂。

R8 至 R12

115. 委員備悉規劃署已討檢第 10 區「綠化地帶」內屋地的土地用途地帶，並同意不宜按建議把零散的地段劃為「住宅(丙類)」地帶，劃為「綠化地帶」較為恰當。委員亦同意按文件附件 III 的內容對「綠化地帶」的「註釋」作出擬議修訂，容許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，無須取得規劃許可，以便回應申述人所關注在「綠化地帶」翻建現有新界豁免管制屋宇的情況。

申述編號 R7

116. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R7 的申述內容，理由如下：

- (a) A 區及 B 區屬於大埔滘陸岬西面第 10 區斜坡的一部分，劃為「綠化地帶」是恰當的做法，可以維持該處的景觀特色；以及
- (b) 沒有足夠的理據及證據支持按建議把 A 區及 B 區改劃為「自然保育區」地帶。與其他「自然保育區」地帶比較，這些地區的生態價值較低。

申述編號 R8 至 R12

117. 經進一步商議後，城規會決定接納 R8 至 R12 的部分申述內容，即修訂「綠化地帶」的「註釋」，容許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，無須向城規會取得規劃許可(詳載於文件附件 III)。「綠化地帶」的土地用途表須作出以下修訂：

- (a) 在第一欄用途加入「屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物)」；以及
- (b) 第二欄的「屋宇」修訂為「屋宇(未另有列明者)」。

118. 城規會決定不接納 R8 至 R12 其餘部分的申述內容，理由如下：

- 把大埔滘陸岬西面第 10 區的斜坡劃為「綠化地帶」是恰當的做法，可以維持該處的景觀特色。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

議程項目 10

[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/K13/26》的申述和意見

(城規會文件第 8822 和第 8821 號)

[聆訊以廣東話進行。]

第三組：R6 至 R1313

(城規會文件第 8822 號)

簡介和提問部分

119. 以下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 |

120. 委員同意與香港大學有聯繫並已申報利益的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。委員亦同意，雖然黃仕進教授與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，但所涉的利益屬間接性質，與聆訊關係不大，可留在會議席上。

121. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席會議，委員同意在已表示不會出席會議或未有作覆的其他申述人缺席的情況下聆訊有關申述。

122. 以下政府代表、申述人、申述人代表和提意見人此時獲邀出席會議：

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	空氣流通評估顧問
	(CO ₂ nnsulting Ltd.)

R 6 - 東展有限公司

黃齊忠先生] 申述人的代表
黃穎華女士]
劉少瑜教授]
羅志文博士]
Mr. Ibanez Gutierrez, Ricardo Andres]
張智棟先生]
譚樂融女士]
林翰生先生]
陳樟德先生]
楊詠珊女士]
唐家敏女士]
簡重思女士]
簡嘉露女士]
吳伯風先生]
楊善強先生]

R 7 - 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
蔡志賢先生] 申述人的代表
陳國偉先生]
黃國全先生]
羅家輝先生]
吳志偉先生]
曾善欣女士]
鄧紀端先生]

R 8 - 黃國榮

黃國榮先生	申述人
-------	-----

R 22 - 蕭仕焯

蕭仕焯 申述人

R 59 - 劉錦添

劉錦添 申述人

R 99 - 老意葵

老意葵女士 申述人

R 143 - Ho Chi Hung 和 范愛琼

范愛琼女士 申述人

R 146 - 陳金妹

陳金妹女士 申述人

R 189 - 姚錦榮

姚錦榮先生 申述人
梁耀忠議員 申述人的代表

R 207 - 刁惠賢

刁惠賢女士 申述人
陳秀珠女士 申述人的代表

R 304 - 周秀蓉

周秀蓉女士 申述人
范漢強先生 申述人的代表

R 432 - 吳如冰

吳如冰女士 申述人

R 508 - 鄒潔群

鄒潔群女士 申述人

R 535 - 甘源

甘源女士 申述人

R 5 5 4 - 林惠娥

林惠娥女士

申述人

R 5 7 2 - 張應麟

張應麟先生

申述人

R 5 9 6 - 劉遜廷

劉遜廷先生

申述人

R 6 1 0 - 羅福華

黃成智議員

申述人的代表

R 7 0 5 - 何綺雯

何綺雯女士

申述人

R 8 2 3 - 銀福有限公司

陳昭明先生

申述人的代表

R 1 0 2 9 - 陳少卿

陳少卿女士

申述人

R 1 0 3 9 - 唐金燕

唐金燕

申述人

R 1 0 5 0 - 陳家和

陳家和先生

申述人

R 1 0 5 3 - 梁小姐

盧緯遙先生

申述人的代表

R 1 0 5 5 - 陳欣宜

陳欣宜

申述人

R 1 3 0 6 - 新牛池灣鄉公所

黃齊國先生

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

呂麗卿女士] 申述人的代表
劉曉虹女士]

R 1309-張志明

張志明先生 申述人

R 1311-杜葉錦

杜葉錦 申述人

C 1-陳百里

陳百里博士 提意見人

123. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介有關申述。

124. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (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》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，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和建築物間距；以及提出其他改劃用途地帶建議。當局在為期兩個月的展示期於二零一一年一月十九日屆滿後，共接獲 1 313 份申述，並於二零一一年一月二十八日公布所有申述，為期三個星期，至二零一一年二月十八日止，以便公眾提出意見，其間接獲一份意見。然而，其後有 10 名申述人致函城規會，指他們並沒有提交申述；
- (b) R6 至 R1313 涉及對啟德大廈用地(有關用地)所作出的修訂。有關用地的面積約為 5 707 平方米，屬於舊式私人住宅發展，樓齡約 50 年，位於觀塘道

53 號，距離港鐵彩虹站東南面約 350 米，並由四幢樓高七層的住宅樓宇(主天台水平約為主水平基準上 27 米)組成，地面設有零售店和工場。有關用地附近有三幢歷史建築(即一級歷史建築前皇家空軍職員宿舍、三級歷史建築三山國王廟和一級歷史建築前皇家空軍總部大樓)、一間學校、兩塊休憩用地和兩個中層公共屋邨(分別為坪石邨和啟業邨)。該用地包括四個地段，契約規限有關地段的任何宅院／物業單位的任何部分的高度不得超過上述處所後方的前皇家空軍職員宿舍草坪的高度(即約主水平基準上 27.7 米)。不過，契約並無訂明最大總樓面面積／地積比率／上蓋面積限制；

- (c) 啟德大廈在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，部分作住用和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。有關用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，沿東北面和東南面的地段界線指定劃設兩塊闊 10 米的非建築用地，而地段中央亦劃出一塊闊 20 米、建築物高度限為主水平基準上 15 米的狹長土地作建築物間距；

R 6

- (d) R 6 反對為啟德大廈用地訂定建築物高度限制和劃設非建築用地和建築物間距。主要的申述理由概述於文件第 2.2.1 段，重點如下：

建築物高度限制既不公平，也不合理

- (i) 規劃署建議的基本方案限制性過大，適得其反，原因是上蓋面積增加會令發展與城市設計目標背道而馳；令提供創新建築物和設計改善措施的建築設計機會減少；令眺望後方的一級歷史建築的景觀收窄；吹散空氣中污染物的成效和氣流減弱；建築物體積／形式變化不大；建築物高度輪廓變得沉悶；有關

用地平台天台的日照減少；以及對美化環境設施和環境的可持續性造成負面影響；

- (ii) **啟**德大廈用地所訂定的建築物高度限制既不公平，也不合理。清水灣道八號用地位於**啟**德大廈以北只有約 200 米處，其最高建築物高度為主水平基準上 180 米，而同樣劃為「住宅(甲類)」地帶並位於以東約 200 米處的彩德邨的最高建築物高度為主水平基準上 160 米至 170 米，有關限制寬鬆得多。此外，「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶亦為四周稠密的住宅發展提供重要的視覺調劑和歇息空間；

規劃署的基本方案根據錯誤的假設而擬備

- (iii) 規劃署建議的基本方案是根據錯誤的假設而制定，嚴重低估了所需的總樓面面積。在計算總樓面面積時忽略了山坡的面積、提供消防安全設施的需要(即為設置緊急車輛通道而把非住用平台後移六米)，以及道路後移的規定；
- (iv) 第 1、第 2 及第 4 座均須後移，以符合上述規定，規劃署的基本方案因此未能達到有關用地的准許發展密度，即 9 倍的最高地積比率(住用地積比率不應超過 7.5 倍)；
- (v) 規劃署是根據分區計劃大綱圖《說明書》第 3.3 段所載，指有關山坡的面積不應用作計算地積比率。須留意的是，《說明書》內的規定只適用於在契約下沒有發展權的地區。但是，有關契約規定，位於涵蓋**啟**德大廈的多個地段內的山坡的面積須計算入地積比率和上蓋面積；

- (vi) 山坡所引致的總樓面面積或須向高空發展，令規劃署的基本方案的建築物高度增加。新增的總樓面面積和建築物高度會遠遠超出主水平基準上 110 米的建築物高度限制，因此不可視為條例第 16 條所述的略為放寬建築物高度限制；

合法的期望

- (vii) 有關分區計劃大綱圖的限制應顧及居民和發展商對啟德大廈用地日後重建項目所抱的合法期望。於二零一零年九月提交的建築圖則是根據先前的分區計劃大綱圖和附近住宅發展的建築物高度(清水灣道八號為主水平基準上 184.3 米，而彩德邨為主水平基準上 160 米至 170 米)制定，而先前的分區計劃大綱圖並無訂定建築物高度、非建築用地和建築物間距的限制。因此，申述人對重建項目抱有合法的期望，認為有當然權利重建至先前的分區計劃大綱圖所准許的建築物高度，而該圖是提交建築圖則的依據；
- (viii) 根據《基本法》第一百零五條的規定，香港的私有產權應得到充分的保護；

有關用地的獨特性

- (ix) 有關分區計劃大綱圖的限制無視有關用地的獨特性。當局應考慮把有關用地的設計融入後方屬一級歷史建築的前皇家空軍職員宿舍，令兩者在視覺上和功能上互相協調；
- (x) 毗連學校且闊 10 米的非建築用地實屬過大，是隨意劃設而且並無必要。有關分區計劃大綱圖的《說明書》指明劃設這塊毗連學校且闊 10 米的非建築用地，是為聖若瑟英文中學提供充足的緩衝區。該校用地面向觀塘道的部分在契約中劃為非建築用地，不會

受到有關用地日後的發展影響。事實上，學校的正面面向西南方，面向學校本身位於觀塘道的非建築用地。有關非建築用地擬只有一條車輛通道的闊度，所須闊度遠少於 10 米。建議把擬議重建項目沿東南面界線的非住用部分(即有關用地毗連學校休憩用地的位置)的非建築用地規定修訂為闊 4.5 米，好讓該學校的休憩用地享有天然通風和開揚景觀；

- (xi) 有關建築物高度限制窒礙可改善市容的建築物設計。R6 的視覺影響評估和空氣流通研究所得的結論是，規劃署的基本方案只會令眺望後方的一級歷史建築的景觀角度非常有限，以至未能提供適當的「視覺調劑和緩衝空間」；
- (xii) 根據「城市設計指引」，建築物的通透度應視為促進空氣流通的關鍵因素。透過有關用地提供通風廊可改善四周住宅區的通風情況。規劃署的基本方案的上蓋面積龐大，令建築物之間缺乏空間，以至空氣未能自由流動以改善透氣度。此外，亦會阻擋從觀塘道對面眺望一級歷史建築和作為翠綠背景的坪石遊樂場的景觀；

市容和綠化機會

- (xiii) 有關用地位處內陸，從香港會議展覽中心新翼和鰂魚涌公園這兩個公眾觀景點實難以看見；
- (xiv) 從彩盈坊附近的行人天橋可眺望獅子山，是區內的觀景廊。規劃署的基本方案上蓋面積較大，會阻擋這山景。R6 的方案可令沿區內觀景廊眺望獅子山的景觀更為開揚，更能達致規劃意向；

- (xv) 有關建築物高度限制令落實政府綠化政策以及締造優質和可持續建築環境措施的機會受到限制。R6 的方案將增加全年的採光度，以及提供更多在有關用地內栽種植物的機會；以及

私人提出的市區重建項目

- (xvi) 分區計劃大綱圖的修訂項目令這個私人提出的市區重建項目遲遲未能落實。發展商可通過聯售協議收購有關用地的大部分業權，而且用地面積大，位置和地形理想，並已作好重建的準備，這些因素均為重建帶來機遇，亦是重建殘舊住宅樓宇的催化劑，將會令該區的實際環境「大變身」；

(e) R6 建議：

- (i) 保留沿東北面地段界線闊 10 米的非建築用地；
- (ii) 在上述非建築用地增加一塊闊 15 米的狹長土地，而該塊土地上的建築物高度不應超過主水平基準上 20 米；
- (iii) 加入沿地段界線西南面臨街面(主水平基準上 20 米至 35 米的水平)通透度不少於 60% 的規定；
- (iv) 修訂建築物間距的規定，要求在建築物的外牆提供一個不少於 1 000 平方米的空間，而主水平基準上 35 米以上的範圍最少闊 10 米；
- (v) 把建築物高度限制修訂為主水平基準上 203 米；以及

- (vi) 把擬議發展沿東南面界線的非住用部分的非建築用地規定修訂為闊 4.5 米；
- (f) 對於有關申述和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.1 和第 4.5.1 段，重點如下：

建築物高度限制既不公平，也不合理

- (i) 當局認為**啟德大廈**用地的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距實屬必須和恰當。有關限制容許建築物設計具彈性，以作合理的創新和改善。有關限制是根據空氣流通評估研究的結果而訂定，發展項目能在「住宅(甲類)」用地上達至 9 倍的地積比率，同時亦與該區的建築物高度概念和輪廓一致，並已考慮因重建而對四周地區所造成的視覺影響。建築物高度限制已顧及觀塘道以東的住宅發展的擬議建築物高度輪廓，即主要依循該區的地勢，沿東面漸次上升至佐敦谷，但沒有侵入佐敦谷的山脊線。觀塘區議會已獲諮詢，並認為應嚴格地落實為觀塘道沿路建築物所訂定的建築物高度限制，以改善有關居民的生活環境，而為**啟德大廈**和鄰近建築物所訂定的建築物高度限制應予以降低；
- (ii) R6 所引述的彩德邨和清水灣道八號(建築物高度限制較高)在環境和地盤平整水平方面均與**啟德大廈**不同。彩德邨包括兩個地台，地盤平整水平分別為主水平基準上 41 米和主水平基準上 60.5 米。為該兩個地台訂定的建築物高度限制(主水平基準上 160 米和主水平基準上 170 米)可容許絕對建築物高度分別達至 119 米和 109.5 米。另一方面，**啟德大廈**的地盤平整水平約為主水平基準上 5 米。主水平基準上 110 米的建築物高度限制將容許達至 105 米的絕對建築物高度，與彩德邨相近。清水灣道八號的發展項目(主水

平基準上 184 米)是要反映已獲批准的規劃方案(編號 A/K13/160)。有關發展項目須作出特別的建築設計，理由是須容納一個轉乘設施(在兩層公共交通交匯處之上闢設四層平台公眾停車場)，令平台高度達主水平基準上 43.9 米；

- (iii) 過高的建築物會偏離啟德大廈四周地區的建築物高度輪廓和概念(視乎設計而定)，令位於東北面較遠處的「休憩用地」(坪石遊樂場)、西北面的「政府、機構或社區」用地(例如三山國王廟)、東南面的小學，以及東北鄰的一級歷史建築前皇家空軍職員宿舍在空氣流通、視覺和透光方面有可能受到負面影響，特別是若重建項目既高且闊。因此，為啟德大廈用地訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制，並劃設非建築用地和建築物間距，有助闢設垂直和橫向的空間，實屬合理；
- (iv) 有關「住宅(甲類)」地帶的「註釋」有條文訂明可就略為放寬建築物高度限制、非建築用地和建築物間距限制提交規劃申請，可見有關分區計劃大綱圖具有彈性，可容許具建築優點的建築物；

基本方案根據錯誤的假設而擬備

- (v) 規劃署的基本方案屬概念性和假設性方案，以作空氣流通評估用途，旨在說明擬議發展密度與可能造成的建築形式和建築物高度，以及非建築用地和建築物間距可能造成的影響之間的關係。啟德大廈的重建項目可作多種不同的建築設計。規劃署的計算顯示訂有建築物高度限制、非建築用地和建築物間距限制的啟德大廈可達至 9 倍的地積比率(地盤面積不包括山坡的面積)，並可沿觀塘道劃

設道路後移範圍，以及在有關用地四周提供一條緊急車輛通道。在計算地積比率時不包括山坡的面積，符合《香港規劃標準與準則》第二章「住宅發展密度」和《說明書》第 3.3 段的規定。倘有關用地受到特別限制，以致未能重建至 9 倍的地積比率，則申請人可提出充分的理據以申請略為放寬建築物高度限制及其他限制，或提交第 12A 條申請以修訂分區計劃大綱圖；

- (vi) 有關用地現時受制於契約訂明的建築物高度限制。契約訂明「地段上任何建築物的任何部分的高度不得超過有關用地後方的前皇家空軍職員宿舍草坪的高度」，(即約主水平基準上 27.7 米)。然而，契約中並沒有指定最高總樓面面積、地積比率或上蓋面積限制。根據規劃署現有的建築物資料，啟德大廈現時的整體總樓面面積約為 17 687 平方米(住用總樓面面積為 17 314 平方米；非住用總樓面面積為 373 平方米)，估計地積比率則約為 3.7 倍(用地不包括山坡的面積)。由於有關發展須依從現代建築守則，加上契約把建築物高度限為約主水平基準上 27.7 米，因此，有關地段在現行契約下的重建潛力將低於現有的地積比率(3.7 倍)(用地不包括山坡的面積)，而倘把山坡的面積也包括在地盤面積作計算地積比率，地積比率則更會低至 3.1 倍，比有關分區計劃大綱圖所核准的最高地積比率(9 倍)低得多；
- (vii) 規劃署的基本方案是根據現行的規劃標準和規定而擬備。須備悉如要達至有關分區計劃大綱圖就有關用地所訂定的最高建築物高度(主水平基準上 110 米)和最高地積比率(9 倍)，則須修訂契約。當局認為在修訂契約時，應把須訂定建築物高度限制和劃設非建築用地和建築物間距等規定納入契約條件；

- (viii) 至於山坡的面積，《香港規劃標準與準則》和有關分區計劃大綱圖的《說明書》清楚指明山坡的面積不應計算入總樓面面積。根據《香港規劃標準與準則》第二章「住宅發展密度」第 2.1 段，地積比率的定義，是指建築物的總樓面面積(《建築物(規劃)規例》所界定者)與建築物所在地盤的面積(即地盤淨面積)構成的比率，而地盤淨面積不包括任何山坡。此外，有關分區計劃大綱圖的《說明書》第 3.3 段亦指明「由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於作... ..斜坡維修... ..按照一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，這些地方不應計算在內」。就此，當局認為山坡的面積不應用作計算總樓面面積，而該等規定將會在修訂契約階段收納於契約；
- (ix) 至於沿觀塘道劃設道路後移範圍和在有關地點四周提供緊急車輛通道的規定，須備悉規劃署的基本方案是假設性的概念，而建築物高度為主水平基準上 105 米，仍未達至有關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)。就此，仍有空間遵從不同的建築物和消防安全規定。考慮到上述的後移範圍和緊急車輛通道，估計要達至有關分區計劃大綱圖規定的最高地積比率，建築物高度將約為主水平基準上 109 米。然而，為配合有關用地的特有情況及具規劃和設計優點的方案，有關分區計劃大綱圖已有條文訂明可申請略為放寬建築物高度限制、非建築用地和建築物間距限制。城規會會根據開列於分區計劃大綱圖《說明書》的準則，按個別情況考慮每宗申請；

合法的期望

- (x) 為該區訂定整體建築物高度的其中一項原則是須顧及有關分區計劃大綱圖所准許的發展權利。施加建築物高度限制並沒有對有關分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率或總樓面面積造成影響。此外，須備悉**啟德大廈**受制於有關契約嚴格的高度限制(約主水平基準上 27.7 米，即現有建築物高度)。有關分區計劃大綱圖對有關用地施加的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)比契約所訂定的寬鬆。就此，有關建築物高度限制不會剝奪有關擁有人的現有發展權；
- (xi) 牛頭角區內圍繞**啟德大廈**的現有高樓(即彩德邨)的絕對高度相若。至於清水灣道八號，有關建築物高度限制旨在反映一項根據已批准作特別轉乘設施暨住宅發展的規劃申請(編號 A/K13/160)而建成的現有建築物的高度；
- (xii) 須備悉有關契約就**啟德大廈**用地所訂定的條文是在約 50 年前擬定，或未能反映該區的最新情況和規劃意向。有關分區計劃大綱圖規定的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距已顧及「城市設計指引」和空氣流通評估研究。「城市設計指引」是經廣泛公眾諮詢而擬定，備受公眾支持。為有關用地修訂契約時須遵守分區計劃大綱圖所訂的限制；
- (xiii) 法律意見認為，先前並無任何規劃限制和附近住宅發展的高度似乎不足以構成合法期望，即有關用地日後不可受到任何限制，或所容許的任何建築物高度必須與四周的建築物相近。此外，建築事務監督有責任根據在其執行法定職務當日有效的法律去考慮已提交的圖則，而倘任何建築工程與根據《城市

規劃條例》擬備的任何核准圖或草圖有抵觸，建築事務監督或可依據《建築物條例》第 16(1)(d)條拒絕批准有關圖則，因此，認為建築事務監督在考慮有關建築圖則時，應根據該合法期望而不顧有關分區計劃大綱草圖，此論點似乎並無根據；

(xiv) 至於 R6 聲稱物業重建的權利應受《基本法》第一百零五條保護，當局有合理的論點證明分區計劃大綱草圖所施加的限制與《基本法》第六條和第一百零五條一致，理由是有關限制不大可能會構成《基本法》第一百零五條所指的徵用情況，或過度干預有關申述人的財產；

(xv) 《基本法》第六條和第一百零五條對財產權的保護不大可能涵蓋「公法中的權利」，以現有個案而言，即由建築事務監督依法考慮有關建築圖則的權利；

有關用地的獨特性

(xvi) 有關分區計劃大綱圖的限制已顧及個別地點及其鄰近地區的位置和用地環境。為啟德大廈用地擬定建築物高度限制、非建築用地和建築物間距限制的意向，是令望向背後一級歷史建築(即前皇家空軍職員宿舍)的景觀和由觀塘道另一面眺望的景觀更為開揚。有關的規劃意向亦旨在為該區的歷史建築和中低層建築物營造互相協調的環境，這包括有關的一級歷史建築、廟宇和毗連的學校、以及北面較遠處的坪石邨和西面較遠處的啟業邨(兩個屋邨均屬中層建築物，建築物高度限制為主水平基準上 80 米和主水平基準上 100 米)。其他考慮因素包括阻礙鄰近發展通風；以及遮蔽四周地區，特別是該歷史建築和令該歷史建築相形見絀。就此，古物古蹟辦事

處認為訂定有關限制可改善情況，令公眾從街道水平可更清楚看見該一級歷史建築；

- (xvii) 該一級歷史建築具獨特性，因為它是毗鄰**啟德大廈**用地範圍較廣闊的文物遺產群(包括前皇家空軍職員宿舍、位於觀塘道另一面的前皇家空軍總部大樓，以及三山國王廟)的一部分。前兩幢歷史建築可被視為**啟德**前皇家空軍基地歷史的重要遺蹟，後者則是本地社區文化的一部分；
- (xviii) 在東北面和東南面界線劃設 10 米的非建築用地，是要為有關一級歷史建築和學校大樓分別提供緩衝範圍。雖然學校用地的契約指定在觀塘道的臨街面劃設非建築用地，但由於重建**啟德**大廈或會導致學校毗鄰出現屏風式建築物，對現有情況造成遮蔽和相形見绌的效果，因此實有需要劃設 10 米的非建築用地，以免阻礙通風和視野。學校日後進行重建時，有關契約的非建築用地或不會予以保留；
- (xix) 規劃署的空氣流通評估顧問表示，R6 所提交的空氣流通評估報告簡短而初步，而且未有遵從前房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局就空氣流通評估聯合發出的技術通告第 1/06 號的規定；

市容和綠化機會

- (xx) 除了保留山脊線，以及從香港會議展覽中心新翼和鰂魚涌公園眺望的景觀，有關建築物高度限制亦是根據整體建築物高度概念及其他相關考慮因素而訂定，包括現有建築物高度輪廓、地形、地盤平整水平、該區的特色、山麓布局、與四周地區是否協調、主要土地用途和發展密度、空氣流通情況和視覺

影響。爲了與「城市設計指引」一致，大致採用梯級式高度概念，從觀塘道(地盤平整水平很低)沿山勢漸次上升至佐敦谷的山脊線。至於**啟**德大廈和觀塘道沿路地盤平整水平較低的其他發展用地，當局已採用類似的絕對高度(以米計算)，但整體高度(以主水平基準上若干米計算)則較低，以維持梯級式建築物高度輪廓。當局已在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

- (x x i) 由於該區有興建高樓以爭取最廣闊景觀的趨勢，訂定建築物高度限制是爲對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制。這些高層發展在區內顯得格格不入；對該區的視覺質素造成負面影響；違反有關梯級式建築物高度輪廓及阻擋從主要區內觀景點眺望山脊線和背後山景的景觀；

- (xxii) R 6 的方案採用兩幢大樓和中空的平台設計，可令某些觀景點的視野更爲開揚。然而，主水平基準上 203 米的建築物高度與四周的建築物高度或整體建築物高度輪廓不相協調。從彩盈邨附近的行人天橋上的區內觀景廊眺望獅子山時，該兩幢主水平基準上 203 米的高樓顯得格格不入。雖然較纖幼的建築物或可令視野更爲開揚，但總須在建築物高度和體積之間取得平衡以顧及四周環境和整體建築物高度輪廓。觀塘道四周的地區包括達主水平基準上 80 米或主水平基準上 100 米的建築物(例如絕對建築物高度爲 73.4 米／90.1 米的坪石邨和絕對建築物高度爲 74.9 米／94.9 米的**啟**業邨)，或低於主水平基準上 40 米的政府、機構或社區建築物，包括毗鄰的學校、後方的一級歷史建築，以及**啟**德大廈。位於較高處的是近日完成的發展項目彩德邨(主水平基準上 154 米

或主水平基準上 174 米)(絕對建築物高度為 109.5 米／119 米)；

- (xxiii) 按 R6 的建議撤銷或零碎地提高個別地點的建築物高度限制，會損及高度級別的完整性和梯級式建築物高度輪廓的連貫性，導致區內高廈林立；
- (xxiv) 個別地點的綠化比率不單與上蓋面積有關，更關乎有關方案的設計和地盤特色。在建築物高度、體積和綠化比率之間必須取得平衡。單單為了達至較低的上蓋面積和較高的地面綠化比率而興建格格不入的高樓並不可接受；

私人提出的市區重建項目

- (xxv) 有關分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及收納建築物高度限制，以免出現過高的發展／重建項目。在為啟德大廈用地擬定建築物高度限制時，當局已確保在收納有關限制後，有關用地能達至有關分區計劃大綱圖上所准許的發展密度；
- (xxvi) 有關建築物高度限制既為重建提供合理的空間，亦避免出現格格不入的建築物。施加建築物高度限制不會導致分區計劃大綱圖上所准許的發展密度下降，亦不會扼殺進行私人重建項目的誘因。有關建築物高度限制已在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

[劉智鵬博士此時離席。]

R6 的建議

- (xxvii) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示，根據 R6 提供的資料和電腦合成照片，

擬議方案的大樓似乎高於毗鄰的現有住宅大樓和低矮建築物。擬議方案中高 35 米的會所樓層須有理據支持。有關方面或可考慮修訂建築設計，以紓緩支撐兩幢大樓高 35 米的柱群所造成的視覺影響。此外，連接會所的天橋或會阻擋眺望有關一級歷史建築的視野，或須作出修訂。高 3.3 米的住宅樓底高度亦須有理據支持；

(xviii) 總城市規劃師／城市設計及園境表示，主水平基準上 203 米的高度與四周的建築物高度或整體建築物高度輪廓均不相協調。高約 198 米，闊逾 80 米的外牆十分龐大，將遮蔽毗鄰的低層建築物(特別是文物遺產)及令該文物遺產相形見絀。根據 R6 所提供的視覺說明圖，雖然較纖幼的建築物所遮擋的景觀相對較少，但從彩盈坊附近的行人天橋上的區內觀景廊眺望獅子山時，該兩幢主水平基準上 203 米的高樓顯得格格不入。雖然較纖幼的建築物或可令視野更為開揚，但總須在建築物高度和體積之間取得平衡，以顧及四周環境及整體建築物高度輪廓；以及

(xxix) 總城市規劃師／城市設計及園境認為，支撐兩幢住宅大樓和會所的柱群會把重建項目的整體建築物高度提高 35 米，屬不需要及過多，令建築物高度不相協調及格格不入，以及令外牆造成遮蔽和相形見絀效果。有關設計須有理據支持，而連接會所的天橋或會阻擋望向該歷史建築的視野；

R7 至 R1313

(g) R7 至 R1313 反對訂定建築物高度、非建築用地和建築物間距限制或只反對訂定建築物高度限制。主要的申述理由概述於文件第 2.2.2 段，重點如下：

城市規劃委員會及政府的決定

- (i) 城規會的權力過大且不具透明度；城規會的決定不合情理，剝奪居民的物業權，以致出現不公平的對待，並偏袒其他發展商。當局並沒有就有關發展限制提供正式指引或理由，城規會應提供詳細的視覺影響報告；
- (ii) 有關居民已致力與發展商(R6)就聯售協議達成共識。政府應體恤居民並顧及居民的利益。政府應考慮有關建築物是否正被收購。契約的條文亦應受到尊重；
- (iii) 市區重建政策混亂。當局並沒有就重建給予擁有人支援。發展限制並非必須，而且剝奪有關居民的重建權利；
- (iv) 當局在有關建築物招標的五年期間並無訂定限制，反而在發展商收購啟德大廈用地後才訂定限制，而且並沒有進行公眾諮詢和提供充分的理據和詳細的研究。這種只根據想像而作出的規劃不合邏輯，亦違反公眾利益；
- (v) 當局應在重建項目和保留歷史建築之間取得平衡。應容許新與舊，高與矮的建築物並存；

合法期望

- (vi) 有關居民與發展商於二零一零年三月展開談判，於二零一零年七月十五日達成買賣協議。發展商已支付10%首期，並於二零一零年九月三十日根據先前的分區計劃大綱圖所施加的管制提交建築圖則。所提交的建築圖則反映居民和發展商的合法期望。當局突然把具有法定效力的分區計劃大綱草圖刊憲並不合理，可能令發展商不再進行重建；

觀景廊及錯誤的建築物高度限制

- (vii) 啟德機場已遷移，而該區並非毗鄰海濱而是位處山坡旁，因此，訂定建築物高度限制並無充分的理據支持。政府應盡用土地資源，以及容許啟德大廈重建成高樓；
- (viii) 啟德大廈重建與否，都不會對面向獅子山的觀景廊造成負面影響。區內觀景廊重要與否純屬主觀。沒有人會從這條狹窄的觀景廊望向獅子山。它只是一條通往港鐵站的行人徑，因此並沒有理據支持保留這條觀景廊；
- (ix) 公共屋邨可超越山脊線，啟德大廈用地的重建項目卻不可以，這並不公平。啟德大廈被啟業邨、坪石邨、彩盈邨、彩德邨、麗晶花園、德寶花園和清水灣道八號等屏風式建築物包圍。這些在附近一帶的屏風式建築物高度達主水平基準上 180 米，超越獅子山的山脊線，在通風、透光和視覺方面造成負面影響。啟德大廈用地的重建項目則不會影響獅子山的山脊線景觀，亦不會造成任何負面影響；

空氣流通、非建築用地及建築物間距

- (x) 建築物高度、非建築用地和建築物間距的限制性過大，剝奪重建潛力，而且局限設計彈性，違反容許盡用有關地段的契約，亦剝奪第 2 和第 3 座原址重建的權利。有關發展已有足夠的通風，在山坡範圍劃設非建築用地對重建並無幫助；
- (xi) 後方的一級歷史建築只是一幢俗氣的白色建築物，開發面向它的景觀並無理據支持。該建築物並非開放予公眾使用，因此不會造成負面影響。該一級歷史建築應一如赤柱美利

樓般遷至別處，以免影響**啟德大廈**的重建。事實上，該建築物是殖民地建築物，應將之拆卸；

- (xii) 該一級歷史建築已受到現有的**啟德大廈**影響，把**啟德大廈**用地(約 6 000 平方米)重建成龐大地標將與四周發展互相協調，不會帶來額外的影響。發展高樓不一定會造成屏風式建築物，反而或可促進區內的通風。該等建築物不會阻擋從彩盈坊附近的行人天橋眺望獅子山的區內觀景廊；

生活條件及重修成本

- (xiii) 有需要改善**啟德大廈**居民，特別是長者和長期病患者的生活條件。這幢樓齡達 50 年的舊建築物既殘破又沒有升降機，翻新及保險的成本很高；把**啟德大廈**後方的山坡回復原狀的費用亦高。讓發展商收購將改善有關居民的生活條件。取得八成居民的同意並不容易，現在正是重建**啟德大廈**的最好時機。重建將改善整體環境；

同意出售及首期

- (xiv) 有關居民已收取發展商 10% 的首期。有關發展限制或會對重建的可行性造成負面影響，令發展商卻步，居民因而或須把首期歸還，對他們的家庭預算造成負面影響，亦減慢重建步伐，這對個別物業擁有人並不公平。一些居民已使用該筆款項購買備有現代設施的新單位和裝修新單位。由 R7 提交的發展潛力估值報告指出，有關發展限制會降低物業價值；
- (xv) **啟德大廈**第 3 座涉及一項法庭命令，該項命令要求**啟德大廈**(第 3 座)業主立案法團清

盤。倘未能完成有關物業業權的交易，有關擁有人將蒙受重大的財政損失；

房屋需要

(xvi) 房屋是日常必需品。香港需要房屋供應。政府應盡用土地資源和容許在啟德大廈用地興建高樓，以增加小型單位的供應；以及

活化四周地區

(xvii) 東九龍缺乏休憩用地及其他支援設施和基建，應進行活化。此外，倘有關發展可興建至更高，居民的數目將會增加。重建項目將與區內的歷史建築物形成協同效應，並令後者獲益。重建啟德大廈將不會對三山國王廟造成負面影響。該區的重建潛力不應受到負面影響；

(h) 申述編號 R7 至 R1313 的建議如下：

(i) 不要對分區計劃大綱圖作出有關修訂(R7 至 R16、R18 至 R28、R30 至 R35、R37 至 R73、R75 至 R219、R221 至 R292、R294 至 R370、R372 至 R544、R546 至 R819、R821 至 R830、R832 至 R1049 和 R1058 至 R1063)；

(ii) 可根據《建築物條例》第 16(1)(g)條作出發展管制(R7 至 R16、R18 至 R28、R30 至 R35、R37 至 R73、R75 至 R219、R221 至 R292、R294 至 R370、R372 至 R544、R546 至 R819、R821 至 R830、R832 至 R1050)；

- (iii) 把啟德大廈的建築物高度限制修訂至主水平基準上 160 米至 180 米(R17)或主水平基準上 180 米(R1043)；
 - (iv) 修訂有關建築物高度限制，為啟德大廈用地多加 28 層或以上(R74)；
 - (v) 撤銷啟德大廈用地的建築物高度限制(R1066 至 R1308)；以及
 - (vi) 把有關用地地面一層開放作公共用途，並減少主水平基準上 110 米以上各樓層的樓面面積(R1313)；
- (i) 對於有關的申述理由和申述人的建議，規劃署的回應概述於文件第 4.4.2 段和第 4.5.2 至第 4.5.5 段，重點如下：

城市規劃委員會及政府的決定

- (i) 當局備悉有關申述人就城規會的決定和規劃署的建議所提出的意見。然而，即使對啟德大廈施加建築物高度限制、非建築用地和建築物間距限制，有關分區計劃大綱圖就「住宅(甲類)」地帶所規定的 9 倍地積比率仍可達到。有關建築物高度限制與較廣闊地區的梯級式建築物高度輪廓一致，亦已在公眾的期望與私人擁有人的權利之間取得平衡；
- (ii) 按照既定做法，涉及建築物高度限制的擬議修訂項目不應在刊憲前向公眾披露，理由是在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，因而有違訂定建築物高度限制的目的。當局已根據條例的規定，展示有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供公眾查閱，為期兩個月。展示程序本身屬於公眾諮詢工作，旨

在邀請有關人士就分區計劃大綱草圖提出申述和意見。在展示期間，規劃署亦已就有關分區計劃大綱圖的修訂項目，向觀塘區議會作出簡介。當局認為就徵詢公眾意見而言，兩個月的法定展示期已很足夠，同時亦可維持有關過程的效率；

- (iii) 當局在決定有關發展限制時已在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡；

合法的期望

- (iv) 與上文第 124(f)(x)至(xv)段的回應相同；

觀景廊及錯誤的建築物高度限制

- (v) 《香港規劃標準與準則》第十一章的「城市設計指引」訂明，應保護可觀賞地標、特色景物(例如山脊線、水域、郊外景色和其他自然景物)的視野，以避免景觀變得不完整。此外，應盡量增設觀景廊，增加從多方面望穿這個稠密城市的視線。獅子山和主要山脊線的景觀都是「香港形象」的所繫，應致力保護和避免失去這些景觀；
- (vi) 除了從港島區的既定瞭望點眺望九龍區的山脊線(例如獅子山，慈雲山和飛鵝山)的觀景廊外，對於在較地區性環境中的合適觀景點和區內觀景廊，當局已按個別情況作出考慮。《香港城市設計指引研究》建議在確認特定的觀景點時須考慮三大因素：應透過公眾的共識或公眾的使用率去證明該觀景位置的重要性；所眺望的景色本質上應是重要的；以及必須可從該觀景點眺望該景色。就此，在牛頭角和九龍灣區從公眾可到達的地方中挑選了近彩盈坊的行人天橋作為眺望獅

子山的區內觀景廊，以保存香港都會的景致和天然背景；

- (vii) 該觀景廊令北面的獅子山山景更為開揚。當局在檢討各區法定圖則所訂定的整體建築物高度輪廓，以及釐定位於區內觀景廊範圍內的特定發展／重建項目的建築物高度時，已充分考慮盡量保留獅子山的自然布局和從已確認觀景點眺望獅子山的景觀；
- (viii) 區內觀景廊只是制定建築物高度限制以及非建築用地和建築物間距限制的其中一項考慮因素。當局在制定發展限制時亦有其他理據，包括維持區內的梯級式建築物高度輪廓、與四周建築物(包括後方的一級歷史建築和東南面的學校)是否互相協調，以及重建後保持區內通風的需要；

空氣流通、非建築用地及建築物間距

- (ix) 專家評估對就範圍較大的地區作空氣流通評估特別適用，以此為該區的建築物高度進行整體評估實屬恰當的做法。有關空氣流通評估是根據政府就空氣流通評估所頒布的技术通告而進行，已對該區現時的風環境進行評估，並根據所訂定的建築物高度限制，就有關發展可能對行人風環境造成的影響進行定質評估，包括確認關注範圍和建議可行的措施，以解決潛在問題。訂定特定非建築用地和建築物間距規定的理據已清楚載於有關空氣流通評估報告和相關的都會規劃小組委員會文件；
- (x) 總城市規劃師／城市設計及園境認為，文物遺產是香港的重要地標，應致力為這些歷史文物營造合適的環境。根據「城市設計指引」，毗鄰新建築物的高度應朝歷史文物的方向漸次降低。新建築物的規模和比例均應

盡量與歷史文物相協調，以營造和諧的環境。考慮到所涉用地的發展權和潛力後，訂定主水平基準上 110 米的建築物高度限制旨在把擬議高層發展對毗鄰低層建築物，特別是對一級歷史建築(前皇家空軍職員宿舍)所造成的遮蔽和相形見絀效果減至最少；

- (xi) 有關的非建築用地為毗鄰的一級歷史建築和學校提供充足的緩衝範圍。這些獲空氣流通評估研究支持的非建築用地將促使風向下吹，把對四周的低層建築物所造成的負面空氣流通影響減至最低，亦有助減低可能出現的屏風效應；
- (xii) 建築物間距有助盛行風滲入，減少對前皇家空軍職員宿舍易受影響設施所造成的視覺影響，以及使公眾可從街道水平眺望該一級歷史建築的一部分；

生活條件及重修成本；同意出售及首期；房屋需要；以及活化四周地區

- (xiii) 當局為啟德大廈用地擬定建築物高度限制、非建築用地和建築物間距時，已確保發展用地在收納限制後可達至分區計劃大綱圖的准許發展密度。建築物高度限制已為重建計劃提供合理空間，同時避免出現不協調的建築物。施加建築物高度限制不會導致分區計劃大綱圖准許的發展密度下降，因此不會損害私人重建的誘因。建築物高度限制已在市民對改善生活環境的期望與私人發展權之間取得了平衡；
- (xiv) R7 所提交的狀況調查報告和結構調查報告已送交屋宇署，以供考慮是否須根據《建築物條例》第 26 條對有關危險建築物採取任何跟進行動。至於 R7 所提交的發展潛力估值報告，九龍東區地政專員表示對報告中為

有關重建項目(主水平基準上 203 米)所估計的 23 億元補地價和 14.03 億元補地價(假設建築物高度限為主水平基準上 110 米)有保留，因為土地價值的評估和差異有待最終的重建建議和向政府繳付的最終補地價而定；

R7 至 R1313 的建議

- (xv) 關於啟德大廈的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距的修訂項目在法定土地用途規劃管制中實屬必須，以容許四周地區有效地通風(一如有關空氣流通評估研究所建議)；維持區內的梯級式建築物高度輪廓；令後方的一級歷史建築的景觀更為開揚，以及為這幢歷史建築和毗鄰學校保留緩衝範圍。就此，為啟德大廈用地訂定發展限制實屬恰當；
- (xvi) 申述人建議根據《建築物條例》第 16(1)(g)條作出管制，即倘進行有關用地所顯示的建築工程而導致有關建築物在高度、設計、類型或擬議用途方面，與毗鄰或先前在同一地點出現的建築物有差異，則當局可拒絕批給許可或同意書。須留意的是，《建築物條例》和《城市規劃條例》是兩個規管不同範疇的獨立制度。根據《建築物條例》第 16(1)(g)條作出建築物高度限制以及非建築用地和建築物間距的管制並不恰當；
- (xvii) 如要提高建築物高度限制或撤銷非建築用地／建築物間距，均須有充分的理據支持。申述人並無提出理據和作出說明，以支持他們的建議，即把建築物高度限制增加至主水平基準上 180 米(R17 及 R1043)和多加最少 28 層(以樓底高度為 3.15 米計算，即增高約 88 米)(R74)；

- (xviii) 如要提高建築物高度限制，即使可增加地面一層的休憩用地面積(R1313)，也必須有充分的理據和說明支持。有關建築物高度限制、非建築用地和建築物間距的修訂項目須一併訂定，以維持區內的梯級式高度輪廓；令眺望背後一級歷史建築的景觀更為開揚；以及為這幢歷史建築和毗鄰學校保留緩衝範圍；以及
- (xix) 雖然較纖幼的建築物或可令眺望獅子山的視野更為廣闊，但卻會妨礙落實營造梯級式建築物高度輪廓，以及與四周地區互相協調的規劃意向。儘管把有關用地地面一層開放作公共用途(R1313)或有好處，但倘發展密度維持不變，建築物高度亦會受到影響，可能對通風造成負面影響；

C1

(j) C1 支持 R7，理由是：

- (i) 樓齡達 50 年的**啟**德大廈殘破不堪，須進行重修。82%的業主已同意出售大廈，而他們大部分已收取首期。建築物高度限制以及非建築用地和建築物間距的限制會對發展商收購**啟**德大廈的意向造成負面影響，因而影響業主的家庭預算；
- (ii) 有關用地交通方便，適合作住宅用途。倘現在不能進行重建，則或須等待一段長時間才有另一個重建機會，浪費珍貴的土地資源；以及
- (iii) 應重新考慮有關的建築物高度管制，讓有關用地在顧及保育事宜下可進行整體重建；

- (k) 規劃署就 C1 的建議所作的回應是，**啟德大廈**所在「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是進行整體重建。鑑於現今的趨勢是興建高樓去爭取最佳的景觀，並同時根據《建築物(規劃)規例》設計上蓋面積達 100%(最高為 15 米)的商業平台，以增加低層的土地價值，並無訂定建築物高度限制以及非建築用地和建築物間距限制的發展項目會更為龐大，並會對**啟德大廈**用地後方的一級歷史建築和毗鄰的學校造成負面影響；以及

規劃署的意見

- (1) R6 至 R1313 不應獲得接納。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

125. 副主席繼而邀請申述人、申述人的代表及提意見人闡釋他們的申述和意見。

R1307—坪石邨居民聯會

何國彥先生(主席)

126. 何國彥先生提出以下要點：

- (a) 坪石邨居民聯會代表坪石邨逾 13 000 名居民；
- (b) 他們支持把**啟德大廈**重建成一幢地標建築物。有關重建項目可與獲保存的文物資源形成協同效應，並將活化坪石邨、**啟業邨**、麗晶花園及九龍灣區的經濟；
- (c) 應把三山國王廟打造成像黃大仙祠一般的另一個廟宇景點。這將有助紓緩繁忙的黃大仙祠所承受的壓力，並創造另一個市區觀光點；

- (d) 除了一些基本規劃考慮因素，例如日照、空氣流通、景觀及交通運輸等事宜外，有關用地不應有建築物高度限制；
- (e) 他們支持保留當地社區的文物資源。應保留三山國王廟、前皇家空軍職員宿舍及前皇家空軍總部大樓(明愛向晴軒)，並將它們活化成該區富吸引力的文物鏈；以及
- (f) 促請城規會在協助重建**啟**德大廈方面擔當一個開放而主動的角色，並協助有關居民。

R189—姚錦榮
(梁耀忠議員)

127. 梁耀忠議員提出以下要點：

- (a) **啟**德大廈已有近 50 年樓齡，陳舊而殘破。有關居民希望遷出並改善生活條件。有需要確保舊建築物能夠適時進行重建，以免馬頭圍塌樓事件重演；
- (b) 重建**啟**德大廈的聯售協議書於二零一零年七月由有關居民簽訂。居民及發展商均抱有合法的期望，即可根據當時有效的分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25 上的限制(即沒有建築物高度限制)重建有關用地；
- (c) 在未有事先進行諮詢的情況下修訂有關分區計劃大綱圖以收納新的限制，並不合理。當局應就分區計劃大綱圖將會提出的擬議修訂知會公眾，例如政府已事先公布可持續建築設計的新作業備考的生效日期，使發展商有足夠的時間了解及適應新的規定。政府擬增加私家車首次登記稅及考慮豁免在財政預算案公布前的交易，正是就新的政府政策預先通知公眾的例子；

- (d) 規劃署所引述的法律意見指先前沒有任何限制不足以產生合法期望，以及分區計劃大綱圖所施加的限制與《基本法》一致，該等意見並無任何理由支持；以及
- (e) 鑑於以上各項，促請城規會接納有關申述。

[黃耀錦先生此時離席]

R 610—羅福華

(黃成智議員)

128. 黃成智議員提出以下要點：

- (a) 規劃署曾解釋為地盤水平較高的用地(例如清水灣道八號和彩德邨)施加較高的建築物高度限制。然而，為何地盤水平應與建築物高度限制有關(即為何地盤水平較低的用地須受較低的建築物高度所限)實難以理解；
- (b) 他在九龍城居住逾 50 年，認為九龍城內的其他地方也享有開揚的獅子山景觀。因此，為所涉用地施加建築物高度限制，以保留從單一觀景點(彩盈坊附近的行人天橋)眺望獅子山的景觀並無理據支持；
- (c) 保留歷史建築，以及歷史建築與新的高層發展並存，兩者並無衝突，虎豹別墅和毗連大坑徑的名門就是一例；
- (d) 與 R6 的方案相比，規劃署擬把建築物高度訂為主水平基準上 110 米的基本方案似乎會在行人水平的通風方面造成更大的負面影響。發展商的方案在較高水平位置的通風情況也許亦未如理想，但高水平位置的通風情況並非最受關注的問題；
- (e) 規劃署認為發展商的重建方案會造成屏風效應。然而，當局須備悉城規署曾容許作同類的高層發展，例如曼克頓山、西九龍的昇悅居住宅群及淺水灣的

The Lily。拒絕**啟**德大廈用地的擬議重建項目，但卻批准其他由大型發展商進行的高層發展，予人偏袒大型發展商之感；

- (f) **啟**德大廈的居民只想改善他們的生活環境。申述人是他的老師，年老又患病。倘發展商因分區計劃大綱圖施加新的限制而撤回聯售協議，他將蒙受沉重的財政損失；以及
- (g) 促請城規會以公平和合理的態度考慮有關申述，並顧及申述人值得同情的理由。

C1—陳百里博士
(觀塘區議員)

129. 陳百里博士提出以下要點：

- (a) 為收集坪石邨居民對重建**啟**德大廈的意見而進行的問卷調查結果已於會上呈交，供委員參考；
- (b) **啟**德大廈已有逾 50 年樓齡，殘破不堪。馬頭圍塌樓事件引起公眾對建築物安全的關注，而有關居民亦期望遷出並改善生活環境；
- (c) 有關居民及發展商已就聯售**啟**德大廈事宜商議了一段長時間，亦花了大量時間和心力。由於有關分區計劃大綱圖的修訂有違居民的合法期望，居民反應強烈是可以理解的。城規會應考慮突然對**啟**德大廈用地施加發展限制對有關居民是否公平；
- (d) 坪石邨居民對擬議**啟**德大廈重建項目的意見是以問卷形式收集得來(已於會上呈交)，受訪居民(約 600 戶)是最受重建影響的一群。結果顯示大部分受訪者選擇發展商「高瘦型」的方案，而非規劃署「低肥型」的基本方案。受訪者認為規劃署的基本方案會遮擋更多景觀，亦會對通風造成更大的負面影響。

根據規劃署的基本方案進行重建將有違坪石邨居民的意願；以及

- (e) 他不同意文件中指觀塘區議會不反對擬議的修訂，並要求降低**啟德**大廈用地的建築物高度限制。這項陳述具誤導性，理由是觀塘區議會只備悉有關分區計劃大綱圖的擬議修訂，但並沒有在會上就支持或反對擬議修訂通過任何正式的動議。

R1039—唐金燕
(慈雲山東社區服務中心)

130. 唐金燕女士提出以下要點：

- (a) 他們支持重建**啟德**大廈；
- (b) 文件第 1.1 段指一些申述人曾去信城規會，指他們並沒有提交申述，這既無事實根據，亦具誤導性。R994、R1029 及 R1094 均由該中心的會員提交。陳梅芳女士(R1094)因病未能出席會議，但簡秀容女士(R994)及陳少卿女士(R1029)均有出席聆訊，並已證實她們自發提出有關申述，而且從未通知城規會她們擬取消有關申述。秘書處不應以該等方式抹黑申述人來影響城規會；
- (c) 他們支持重建**啟德**大廈，有關項目可與毗鄰獲保留的文物資源(包括三山國王廟、前皇家空軍職員宿舍及前皇家空軍總部大樓(明愛向晴軒))形成協同效應，並將活化坪石邨、**啟業**邨、麗晶花園及九龍灣區的經濟。有關重建項目將成爲地標及新的景點；
- (d) 三山國王廟善信眾多，應活化成像黃大仙祠一般的另一個廟宇景點。這將有助紓緩繁忙的黃大仙祠所承受的壓力，並創造另一個市區觀光點；
- (e) 除了一些基本規劃考慮因素，例如日照、空氣流通、景觀及交通運輸等事宜外，有關用地不應有建

築物高度限制，理由是這會影響重建項目的設計彈性。高於主水平基準上 110 米或甚至高達主水平基準上 180 米的高層發展常見於九龍，限制啟德大廈用地的建築物高度並不公平；

- (f) 居民及發展商均抱有合法的期望，認為當局會根據當時有效的分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25 批准於二零一零年九月提交的建築圖則。他們強烈反對城規會在未有事先諮詢有關居民的情況下決定修訂有關分區計劃大綱圖，以施加新的發展限制。建築事務監督不應根據在新的分區計劃大綱圖上施加的限制拒絕有關建築圖則；以及
- (g) 促請城規會在協助重建啟德大廈方面擔當一個開放而主動的角色，並協助有關居民。

131. 副主席在回應唐女士的要點時表示，根據法定程序，秘書處會邀請所有申述人及提意見人出席聆訊。收到秘書處的邀請信後，一些申述人出席聆訊，一些決定不出席。此外，有 10 人曾告知城規會指他們從未提交申述。鍾肇崗先生(R7)反駁指不出席聆訊不代表申述人撤回他們的申述。副主席澄清他並非指沒有出席聆訊的申述人均被視為已撤回他們的申述。鍾肇崗先生繼續指秘書處把兩名申述人(R994 及 R1029)的申述當作不曾提交般處理，但事實上該兩名申述人有出席聆訊。他質疑秘書處指該兩名申述人表示不曾作出申述的言論，並要求城規會把 R614 曾要求城規會恢復其申述一事記錄在案。副主席指秘書處將在申述人作出簡介後進一步澄清有關事宜。

R1308—彩虹邨服務聯會

(呂麗卿女士)

132. 呂麗卿女士提出下列要點：

- (a) 彩虹邨服務聯會已成立逾 27 年，服務彩虹邨第 11 座；

- (b) 聯會支持由**啟**德大廈居民所提交的申述，即反對有關分區計劃大綱圖上對有關用地施加發展限制；
- (c) 他們反對文件第 3.3.2 段指已諮詢觀塘區議會，而區議會並不反對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂，並要求降低**啟**德大廈的建築物高度。有關陳述並不正確，理由是觀塘區議會的會議記錄並無記錄觀塘區議會通過支持有關分區計劃大綱圖的修訂的正式動議，亦沒有提出降低**啟**德大廈的建築物高度的意見。有關陳述只是一名區議員的意見。規劃署並沒有在二零一一年一月四日的會議上詢問觀塘區議會是否支持有關分區計劃大綱圖的修訂。文件中的有關陳述會誤導公眾及城規會；
- (d) 他們反對有關用地的建築物高度限制。只要設計得宜，他們歡迎興建高層的地標建築物；以及
- (e) 規劃署的做法毫無誠信，城規會應接納居民及發展商的申述。

R 1309—張志明
(三山國王廟值理)

133. 張志明先生提出以下要點：

- (a) 重建**啟**德大廈會為三山國王廟帶來更多善信，令廟宇獲益；以及
- (b) 規劃署認為重建**啟**德大廈會對廟宇造成負面影響或令廟宇顯得相形見绌，他們並不同意。當局未有就有關事宜諮詢他們，規劃署的意見亦不代表廟宇的意見。

R1306—新牛池灣鄉公所
(黃齊國先生)

134. 黃齊國先生提出下列要點：

- (a) 他們是一個聯合組織，代表牛池灣原居民、牛池灣商戶聯合會、牛池灣街市檯商委員會及全港公共街市販商大聯盟；
- (b) 他引述范徐麗泰女士於二零一一年五月二十一日所說，政府須為人民服務，並設法協助弱勢社群和中小型企業，這將成為穩定社會的基礎；
- (c) 三山國王廟由牛池灣的居民管理。規劃署擔心重建項目中的高樓會遮蔽廟宇及令它顯得相形見绌。然而，廟宇一直被高樓包圍。事實上，廟宇用地低於道路水平，區內任何發展均會比廟宇為高。只要設計得宜，他們不反對在**啟德大廈**用地興建高樓；
- (d) 應把三山國王廟活化成像黃大仙祠一般的另一個廟宇景點。這將有助紓緩繁忙的黃大仙祠所承受的壓力，並創造另一個市區觀光點；
- (e) 他們支持把**啟德大廈**重建成區內的地標建築物。有關重建項目將活化坪石邨、**啟業邨**及麗晶花園區的經濟；
- (f) 除了一些基本規劃考慮因素，例如日照、空氣流通、景觀及交通運輸等事宜外，有關用地不應有建築物高度限制，理由是這會影響重建項目的設計彈性。重建項目的設計可與獲保留的文物資源形成協同效應；
- (g) 把有關分區計劃大綱圖刊憲及拒絕有關建築圖則令**啟德大廈**居民的合法期望幻滅，並會嚴重影響有關居民。不在有關分區計劃大綱圖刊憲前進行諮詢並不合理；以及

- (h) 促請城規會在協助重建**啟德大廈**方面擔當一個開放而主動的角色，並協助有關居民。

R 99—老意葵

135. 老意葵女士提出以下要點：

- (a) 她自一九六五起已在**啟德大廈**居住，並不想遷出。但她年事已高，不能上落樓梯；以及
- (b) 有關用地適合重建成一幢設計特別的地標建築物。城規會不應限制重建作低矮而體積大的建築物。

[鄭心怡女士此時離席。]

R 6 - 東展有限公司

136. 發展商的代表黃齊忠先生提出以下要點：

- (a) 雖然文件所述的法律意見指出，先前沒有任何規劃限制和附近住宅發展的高度這兩點似乎不足以產生合法期望，但發展商及居民，甚至政府都應對重建申述地點抱有合法的期望。無論如何，合法期望的問題須由法庭裁決，而不是由律政司或城規會作出決定；
- (b) 發展商與居民是根據在分區計劃大綱圖編號 S/K 13/26 刊憲前的規劃管制而訂立聯售協議。為一塊細小用地訂定三種限制(建築物高度限制、非建築用地及後移規定)的情況實屬罕見，而規劃署就訂定發展管制提出的理據非常薄弱。根據分區計劃大綱圖的限制而制定的方案較 R 6 的方案更差；
- (c) 規劃署在文件提出的意見十分偏頗，又用各種技倆破壞申述人的聲譽或誤導城規會。舉例來說，秘書處聲稱有 10 人表示沒有提出申述，但實際上當中兩名申述人有出席會議。另一例子是在文件載述觀塘區議會並不反對分區計劃大綱圖的修訂，但實際

上觀塘區議會並沒有就支持或反對分區計劃大綱圖的修訂通過任何動議；

- (d) 申述地點的山坡面積應計算入總樓面面積。由於前皇家空軍總部已不存在，因此有關前皇家空軍職員宿舍草坪的高度限制已不再相關。契約訂明建築物高度為主水平基上 27.7 米的說法並不正確；以及
- (e) 請城規會在考慮有關申述時留意上述各點。

[陳漢雲教授此時離席。]

137. 顧問小組簡介以下各點：

背景

- (a) 楊詠珊女士提出以下要點：
 - (i) **啟德大廈**位於觀塘道，由四幢唐樓組成，樓齡為 49 年。現有發展內有 288 個住宅單位、16 間店舖及 100 個泊車位。**啟德大廈**不屬於市區重建局的任何重建項目，因此實有迫切需要透過私人參予進行重建。**啟德大廈**的居民當中，長者所佔的百分比甚高，他們非常希望可以遷出及改善生活環境；
 - (ii) 申述地點劃為「住宅(甲類)」地帶，規劃意向是作高密度住宅發展。申述地點被高層屋邨、清水灣道八號和彩德邨包圍，這些建築物全都屬高樓大廈，建築物高度最高達主水平基準上 180 米；
 - (iii) 自二零零六年以來，申述地點多次試圖以聯售方式出售，但未能成事。目前的發展商(R6)於二零一零年七月與居民簽署聯售協議後，於二零一零年九月三十日向建築事務監督提交建築圖則。二零一零年十一月十九

日，分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 刊憲，並訂定三項發展限制(建築物高度限制為主水平基準上 110 米、闊 20 米及主水平基準上 15 米的建築物間距，以及兩塊位於申述地點東北面及東南面闊 10 米的非建築物用地)。二零一零年十一月二十六日，建築圖則被建築事務監督拒絕；以及

(iv) 根據《說明書》，訂定該三種發展限制的規劃意向旨在改善區內空氣流通及擴闊眺望一級歷史建築(前皇家空軍職員宿舍)的視野；以及

(b) 劉少瑜教授說，顧問小組已根據科學方法進行空氣流通研究和通風影響評估，以比較規劃署的基本方案及 R6 的方案。R6 方案下的建築物較高及較纖幼，會令空氣更流通，視野更開揚；

不能達到所准許的地積比率

契約限制

(c) 楊善強先生提出以下要點：

(i) 申述地點位於新九龍內地段編號第 167 號 B 分段、167 號餘段及新九龍內地段編號第 168 號 B 分段和第 168 號餘段；

(ii) 契約沒有訂明最大總樓面面積、地積比率或上蓋面積限制，也沒有訂明山坡維修及非建築用地的條文。因此，有關地段的山坡面積應用作計算總樓面面積；

(iii) 契約有關高度的條文指明發展的任何部分不得超過前皇家空軍職員宿舍草坪的高度。由於皇家空軍已不存在，契約的高度限制應不能執行。因此，規劃署指出申述地點的契約

內的建築物高度限制相等於主水平基準上 27.7 米的說法並不正確；以及

- (iv) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 3.3 段亦述明土地契約未賦予發展權的土地，例如限於斜坡維修的地方，在計算地積比率和上蓋面積時，不應計算在內。《說明書》第 3.3 段並不適用於申述地點，因為契約沒有訂明限制發展山坡土地的條文或維修山坡的規定。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

規劃署的基本方案存在錯漏

- (d) 楊詠珊女士說規劃署認為主水平基準上 110 米的建築物高度可配合地積比率為 9 倍的發展。然而，規劃署的基本方案是根據山坡面積不應用作計算總樓面面積的錯誤假設及其他錯漏(撮述於下表)而制訂的：

規劃署基本方案的錯漏之處	地積比率為 9 倍須計算在內的總樓面面積(平方米)	須計算在內的建築物高度	
		樓層數目	/ 米(1)
山坡面積 (面積為 919.7 平方米)	8 280	6.5 層	20.48 米
緊急車輛通道 (為兩幢緊連山坡的大樓而設)	3 375	3.5 層	11.02 米
道路後移範圍 (觀塘道沿路)	1 083		
轉換層	-	1 層	3 米
合計	12 738	11 層	34.5 米

註：(1)採用規劃署每層為 3.15 米的假設(假設為 3 米的轉換層除外)

- (e) 上述錯漏之處額外涉及合共 12 738 平方米的總樓面面積及 11 層樓層(34.5 米)。因此，根據規劃署四幢大樓的基本方案(主水平基準上 104.5 米)，建築物高度限制至少須為主水平基準上 139 米才可配合申述地點的發展權。這個建築物高度的改變並不屬於第 16 條申請所准許略為放寬的幅度。她促請城規會在製圖過程中修訂分區計劃大綱圖，而不是要求申述人稍後提交第 12A 條申請；
- (f) 規劃署聲稱與另一公屋彩德邨相比，申述地點的建築物高度限制合理。然而，申述地點會用作私人房屋發展，而可作對等比較的是清水灣道八號發展項目。該項目平台上的住宅大樓的絕對建築物高度為 140.1 米。該絕對建築物高度(140.1 米)遠高於申述地點根據現行的建築物高度限制(主水平基準上 110 米)所准許的絕對建築物高度(主水平基準上 105.4 米)；
- (g) 以上計算結果是根據規劃署的四幢大樓方案而得出的。由於收納建築物間距及非建築用地限制後，申述地點的可建面積會受到限制，因此，訂有建築物高度限制的四幢大樓設計會令樓宇變得十分擠迫。她以數年前「沙士」在淘大花園擴散為例，表示只有採取 R6 所提出空間較寬敞的方案，才可提供優質的居住環境；
- (h) 黃齊忠先生表示，發展商是根據申述地點的登記用地面積購買申述地點。如山坡面積(總樓面面積為 8 280 平方米)不能用作計算總樓面面積，則重建計劃變得無利可圖，他們只好撤回聯售協議；

非建築用地

- (i) 楊詠珊女士繼續簡介申述的內容。有關申述地點東南面界線的非建築用地，她質疑非建築用地為何不在學校用地劃設，或至少在**啟**德大廈及學校用地分別劃設；

R6 的方案可更有效實踐規劃意向

- (j) R6 的方案較有效實踐規劃意向，因為該方案可以令空氣更流通，視野更開揚，而且不會出現如規劃署所說的格格不入情況。R6 的方案符合梯級狀的建築物高度概念，不會對從彩盈坊附近的行人天橋的區內觀景廊眺望獅子山的觀景造成負面影響；

電腦合成照片存在差誤

- (k) 楊女士表示不肯定「格格不入」的意思，直至看見文件的圖 H-6 的電腦合成照片才明白。該照片完全不正確。楊女士在她其中一張投影片中以圖 H-6 所顯示的坪石邨高度(主水平基準上 80 米)作為參考，表示 R6 方案的建築物高度(建議為主水平基準 203 米)在圖 H-6 中顯示為超過主水平基準上 320 米，即約坪石邨高度的四倍。這可能是規劃署聲稱 R6 的方案「格格不入」的原因。此外，平台與住宅大樓之間的樓層應是通透的設計，但在電腦合成照片則顯示為實心的樓層；

- (l) 儘管存在上述差誤，但 R6 的方案顯然可為眺望一級歷史建築提供更廣闊的視野。雖然政府部門對高聳的支柱表示關注，但要達至預定的效果，即令視野更開揚及空氣更流通，該等設計特色是必需的；

- (m) 文件的圖 H-6 的電腦合成照片是在啟寧樓拍攝。由於該處並非公眾可前往的觀景點，令人質疑為何選擇該瞭望點。該處並不是「城市設計指引」所確定的瞭望點，也不是彩盈坊附近的行人天橋的區內觀景廊；

「城市設計指引」訂明的梯級狀建築物高度輪廓

- (n) 分區計劃大綱圖所採納的梯級狀建築物高度輪廓是向東漸次上升至佐敦谷。然而，根據「城市設計指引」，梯級狀建築物高度輪廓應由海濱漸次上升至內陸地區。從香港會議展覽中心新翼(「城市設計指

引」所確定的瞭望點)所拍攝的電腦合成照片顯示，R6 的方案(主水平基準上 203 米)不會高於該視線範圍的其他建築物；

視覺影響評估

- (o) 劉少瑜教授就他們擬備的視覺影響評估提出以下要點，並認為 R6 的方案不會出現「格格不入」的情況，而且從視野的角度而言更勝規劃署的基本方案：
- (i) 根據從鰂魚涌公園及香港會議展覽中心新翼(兩處都是「城市設計指引」所確定的瞭望點)拍攝的照片及電腦合成照片，R6 的方案符合保存獅子山和飛鵝山山脊線以下 20% 不受建築物遮擋地帶的原則；
 - (ii) 根據從近彩盈坊附近的行人天橋觀景廊拍攝的照片及電腦合成照片，R6 的方案在視覺方面與建築物高度輪廓更相協調，而且 R6 的方案所遮擋的獅子山山脊線景觀較規劃署的基本方案少約 68%；以及
 - (iii) R6 的兩幢大樓方案藉增加一級歷史建築物與住宅大樓之間的緩衝距離(由 10 米增至 30 米)而改善市容，令由觀塘道眺望的視野更為開揚，而從坪石邨向南眺望所遇上的屏風效應也較少；
- (p) 黃齊忠先生說正如他們由彩盈坊附近的行人天橋上所拍攝的照片及電腦合成照片所顯示，R6 的方案可保存獅子山山脊線整個「獅子」輪廓。然而，規劃署的基本方案會遮擋更多山脊線的景觀，令人難以辨認「獅子」的輪廓；

空氣流通研究

- (q) 劉少瑜教授繼續提出以下有關空氣流通研究(採用計算流體動力學測試擬備)的要點，並認為在通風表現方面，R6的方案較規劃署的基本方案優勝：
- (i) 從空氣流通的角度而言，R6的方案更能透風，因為只有兩幢大樓，而住宅樓宇由高聳的支柱升高和支撐；
 - (ii) R6的方案阻擋較少的東南風；
 - (iii) R6的方案在吹盛行風(東北偏東)及夏季風(西南偏南)的情況下，令附近地方的風速加快；
 - (iv) 他們也依照政府就空氣流通評估發出的技術通告而擬備了另一份空氣流通評估。有關結果也顯示 R6的方案較規劃署的基本方案可達至更高的地盤空間平均風速比(反映地盤的通風表現)及地區性空間平均風速比(反映附近地方的通風表現)；

符合公眾的期望

- (r) 楊詠珊女士繼續簡介申述的內容，並表示須在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得平衡。在此情況下，實有迫切需要透過私人參予重建啟德大廈。然而，啟德大廈用地的新發展限制已大大降低該用地的重建價值。如發展商撤回聯售協議，居民亦不能自行安排進行重建。啟德大廈的情況會變差，而馬頭圍塌樓事件可能會在申述地點重演。城規會應理解居民希望遷出及改善生活條件的強烈意願。她促請城規會修訂申述地點的發展限制；以及

R6的建議

- (s) 林翰生先生詳述 R6 對分區計劃大綱圖提出的建議修訂如下：

- (i) 保留沿地段東北面界線緊連前皇家空軍職員宿舍闊 10 米的非建築用地；
- (ii) 在上述非建築用地外增加一塊闊 15 米的狹長土地，而該塊土地上的建築物高度不得超過主水平基準上 20 米。這樣做可擴闊前皇家空軍職員宿舍與住宅大樓之間的距離，並確保東南面的學校及西北面的遊樂場的視野更爲開揚，又可由前皇家空軍職員宿舍眺望平台的綠化園景；
- (iii) 修訂建築物間距規定，訂明須在建築物的外牆提供一個不少於 1 000 平方米的空間，而主水平基準上 35 米以上的範圍最少闊 10 米。這樣做可令空氣更流通，視野更廣闊；
- (iv) 爲中空平台增設規定，訂明沿地段界線西南面臨街面(主水平基準上 20 米至 35 米)的範圍內的通透度不得少於 60%。平台上 15 米的中空範圍有助吹散觀塘道的污染物，又可擴闊從觀塘道對面眺望前皇家空軍職員宿舍的視野；
- (v) 把**啟**德大廈的建築物高度限制修訂爲主水平基準上 203 米，以配合他們所建議的兩幢大樓方案所須的較高建築物高度限制。有關的視覺影響評估及空氣流通研究已證明，R6 的兩幢大樓方案在視覺及通風表現方面均較規劃署的四幢大樓基本方案爲佳，也可在設計上提供較大的彈性，以配合觀塘道沿路的道路後移規定；以及
- (vi) 把擬議發展沿**啟**德大廈用地東南面界線(緊連學校)的非住用部分的非建築用地修訂爲闊 4.5 米。這項修訂不會影響樓高只有八層的學校，而且平台中空部分可提供視覺通透度。

R 535 - 甘源

138. 甘源女士提出以下要點：

- (a) 她在**啟德大廈**居住已超過 40 年，現年 80 多歲。她所擁有的單位是她唯一的資產；
- (b) **啟德大廈**的居住環境欠佳。大廈沒有升降機，對於像她一樣的長者而言，上落樓梯十分困難，而且單位有老鼠出沒，衛生情況惡劣；以及
- (c) 她只希望能改善居住環境，並促請城規會不要阻礙重建或聯售計劃。

R 8 - 黃國榮

(**啟德大廈(第 3 座)**清盤令關注組)

139. 黃國榮先生提出以下要點：

- (a) 他作出簡介的目的，是爲了闡釋要求**啟德大廈(第 3 座)**業主法案法團(下稱「該法團」)清盤的法庭命令，以及第 3 座業主／居民在發展商撤回聯售協議的情況下所須面對的財政困難；
- (b) 黃先生簡述該法團的清盤事宜：
 - (i) 二零零七年六月一日－承辦商向法院申請把該法團清盤，因爲該法團未有繳付合共 154 924 元的修葺費用，而有關款項其後已清還；
 - (ii) 二零零八年八月二十七日－法院在承辦商因該法團未繳付合共 70 124 元的訟費而提出申請後，向該法團發出清盤令；

- (iii) 破產管理署署長獲委任為清盤人，而清盤事宜由一間律師行負責處理。清盤人向法院申請籌集備用金，以償還債項和繳付清盤所涉的費用和開支。第 3 座每個單位均向備用金支付三萬元；
 - (iv) 在聯售查契的過程中，發現清盤人在未經業主同意下把五個單位售出；
 - (v) 後備業主立案法團成立，並委任一名法律代表處理擱置執行清盤令的事宜。每個單位再向備用金支付七萬元；以及
 - (vi) 二零一一年三月二十一日－法院批准正式擱置該法團的清盤令；
- (c) 清盤令和相關的法律程序成為第 3 座業主的一大財政負擔。根據聯售協議，第 3 座單位能否完成出售程序須視乎能否擱置清盤令而定。第二次向備用金支付的款項是從聯售計劃的第一期按金中扣取。倘若發展商撤回聯售協議，業主即須清還按金，這會令部分業主，特別是長者和低收入的業主陷入財政困境；
- (d) 經過多年磋商，逾 82% 的業主才能與發展商簽訂聯售協議。倘若發展商因分區計劃大綱圖所訂定的新限制會令有關用地的市場價值減少而撤回聯售協議，業主可與另一發展商達成聯售協議的機會很低。這會剝奪年長的業主改善居住環境的機會。現時的居住環境和設施對長者而言極為不便，因為大廈沒有升降機和消防裝置。有關用地並不接近港鐵站，附近亦沒有街市和食肆。該幢樓宇的管理亦欠佳。此外，該幢樓齡達 50 年的樓宇不久便會收到另一份修葺令，對業主構成新的財政負擔；以及
- (e) 他促請城規會就分區計劃大綱圖作出適當的修訂，使聯售程序得以完成。

R 572 - 張應麟

140. 張應麟先生提出以下要點：

- (a) 他是第 3 座某單位的其中一名前業主。清盤人在未經他同意下出售該單位。他不明白為何清盤人沒有取得由該法團法律代表保管的單位業權文件仍可出售其單位；
- (b) 他是債權人，曾向該法團貸款，事實上只欠備用金數百元。清盤人因他欠一小筆款項而把其單位出售，實在難以置信。他亦獲悉該單位的售價大大低於聯售協議中所提出的收購價；
- (c) 清盤人已售出第 3 座的五個單位。破產管理署署長並不願意提供協助。他現正就其單位被出售採取法律行動；以及
- (d) 如發展商撤回聯售協議，他的財政狀況會極為困難。

R 1050 - 陳家和

141. 陳家和先生提出以下要點：

- (a) 啟德大廈管理欠佳，大廈的停車場已改建作工業工場用途。大廈內更有賭博和其他非法活動，出現盜竊、搶劫和濫用藥物的情況，而天台亦有很多曾引起火警的違例構築物，但屋宇署並不願意採取行動；
- (b) 啟德大廈有很多長者居住，但大部分已搬走，因為對於他們來說，走樓梯返回其單位實在太困難，而且經常發生意外；以及
- (c) 發展商曾表示，如城規會繼續為有關用地施加建築物高度限制，他們便會撤回聯售協議。他促請城規

會以體恤理由放寬建築物高度限制，以促成聯售程序。

R207-刁惠賢

142. 刁惠賢女士提出以下要點：

- (a) 城規會的做法對小型發展商來說並不公平。位於清水灣道八號的用地由一間大型發展商發展，便可興建高樓，而對將由小型發展商重建的**啟德大廈**用地，城規會卻施加嚴格的限制；
- (b) 城規會所施加的建築物高度限制，只是發展商所建議的建築物高度的一半左右。可容許的高度大幅下降可能會令發展商撤回聯售協議；
- (c) **啟德大廈**已殘破不堪，如不及時重建，馬頭圍塌樓事件可能會在該用地重演；以及
- (d) 有關業主已收取發展商 20% 的首期付款，而大部分業主已把首期付款用作購買新單位或其他用途。倘若發展商因分區計劃大綱圖所施加的限制而撤回聯售協議，很多業主便會陷入財政困境。有關業主會爭取他們的權益，向所有相關組織和傳媒表達其反對意見。

R823-銀福有限公司

(陳昭明先生)

143. 陳昭明先生提出以下要點：

- (a) 從有關文件可見，建築物高度限制是根據區內的考慮因素而訂定，例如保留獅子山山脊線的景觀和改善通風情況。然而，城規會為分區計劃大綱圖施加有關限制時，應考慮有更廣泛影響的事宜，例如該區現有的發展密度以及社區和社會設施的供應情況；以及

- (b) 至於認為擬議方案與該區格格不入的意見，實際上重建項目難免會有不同的建築形式，亦會高於附近的舊建築物，因為該區先前受到機場障礙物高度管制。採用公共屋邨的建築物高度作為私人重建項目的標準亦不合理。建築物高度限制應予放寬，以進一步鼓勵發展商以私營方式進行市區重建。

R7- 鍾肇崗

啟德大廈 1 至 4 座物業聯售協調委員會主席

144. 鍾肇崗先生提出以下要點：

- (a) R7 代表超過 1 000 名申述人；
- (b) 啟德大廈樓齡為 49 年，由四幢唐樓組成，沒有裝置升降機。申述地點佔地 61 497 平方尺。他出示照片，顯示現有樓宇的破損情況；
- (c) 自二零零六年以來，不同發展商／代理曾就聯售啟德大廈多次與居民接觸，但未能成事。物業聯售協調委員會於二零零七年八月成立，並於二零一零年七月與目前的发展商(R6)簽署了一份聯售協議；
- (d) 都會規劃小組委員會二零一零年十一月十二日的會議記錄載述有關為啟德大廈用地訂定三項發展限制的理據，應留意以下各點：
- (i) 會議記錄記載訂定擬議建築物高度限制旨在為區內的歷史建築提供互相協調的環境。R7 並不同意為歷史建築締造合適環境較容許重建啟德大廈應獲優先考慮；
- (ii) 會議記錄指出區內一條由近彩盈坊的行人天橋眺望獅子山的觀景廊必須盡量保留。然而，目前的文件採用的字眼已修改為眺望獅

子山區內的觀景廊應予保留，而不是盡量保留；

- (iii) 會議記錄指出非建築用地和建築物間距可盡量減少對附近地區通風所造成的負面影響。然而，區內並沒有易受影響的鄰近用途。前皇家空軍職員宿舍現被香港浸會大學視覺藝術院暫時租用，沒有人居住；以及
- (iv) 會議記錄又指出建築物間距可讓公眾從街道水平眺望前皇家空軍職員宿舍的一部分，但市民大眾是否知道有這個一級歷史建築存在亦成疑問；
- (e) 反對為申述地點訂定建築物高度限制、非建築用地及建築間距規定，因為有關限制剝奪了居民的發展權。為面積細小的用地訂定三項嚴格的發展限制，實屬罕見。與低層但體積較大的建築物相比，高樓大廈造成的屏風效應較少；
- (f) 規劃署所選擇從彩盈坊附近的行人天橋眺望獅子山山脊線的區內觀景廊不值得保留。由該處眺望主要見到彩德邨，而前景則被港鐵公司的鐵路軌道橫越。此外，該行人天橋只有一個位置可以眺望獅子山山脊線。觀塘道沿路的一個替代觀景廊（從連接彩石里和觀塘道南面地方的行人天橋眺望）可更清楚眺望獅子山的山脊線；
- (g) 規劃署就分區計劃大綱圖的修訂進行的諮詢非常有限，而且設法逃避具爭議性的問題，也沒有為獲諮詢的人士提供詳盡的資料。觀塘區議員陳華裕先生在二零一一年一月四日的簡介會上建議進一步減低申述地點的建築物高度限制，規劃署的代表在回應時解釋，主水平基準上 110 米的擬議建築物高度限制對在申述地點達至 9 倍地積比率的發展來說已經很勉強。然而，文件卻表示擬議的建築物高度限制合理。此外，簡介會的錄音顯示規劃署沒有要求觀塘區議會對分區計劃大綱圖的修訂表示支持或反

對。在這情況下，文件第 3.3.2 段及附件 VIII 論定觀塘區議會不反對分區計劃大綱圖的擬議修訂並不恰當；

- (h) 都會規劃小組委員會文件第 3.4 段記載有迫切需要在分區計劃大綱圖為所涉用地收納適當的建築物高度限制，因為有人就擬議重建提交了一份建築圖則（建築物高度為主水平基準上 202.9 米），而該項擬議發展與該區完全格格不入。其實建議在分區計劃大綱圖訂定擬議建築物高度限制的主要原因是當局需要拒絕該份建築圖則。然而，都會規劃小組委員會會議記錄並沒有記載此原因。此外，城規會網站並沒有上載都會規劃小組委員會的文件，而文件也沒有中文本；
- (i) 規劃署的建議偏重保存歷史建築，但忽視社區的需要。然而，須與歷史建築互相協調或眺望歷史建築的理由毫無根據。三山國王廟已位於低於道路的水平，重建申述地點不會造成任何不相協調的問題。正如申述地點的照片所顯示，無論從申述地點內及觀塘道對面眺望，擬議的建築物間距只可勉強容許看見前皇家空軍職員宿舍的一小部分。在申述地點西南面，觀塘道對面的前皇家空軍總部大樓（現為明愛向晴軒）也與區內環境不相協調；
- (j) 秘書處蓄意把觀塘區議員陳百里博士(C1)歸類為提意見人而不是申述人，令人懷疑這樣歸類是因為陳百里博士反對分區計劃大綱圖的修訂，與文件所載觀塘區議會簡介曾經扭曲的結論有抵觸。他向委員展示兩封由陳百里博士發出的信件，日期分別為二零一一年一月十日及二零一一年二月十四日，這兩封信是從規劃署的查詢處取得。日期為二零一一年一月十日的信件理應視為申述，因為信件是在二零一一年一月十九日分區計劃大綱圖展示期屆滿前提交。然而，當局忽略了陳百里博士於二零一一年一月十日發出的信件，令他變成提意見人 C1。另外又留意到文件沒有夾附二零一一年一月十日的信件；以及

- (k) 規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂令**啟德大廈**的聯售計劃陷入目前的僵局。**啟德大廈**聯售計劃的磋商歷時超過五年，期間遇到不少困難，也有很多長者去世或病倒。當局不應優先考慮保存三幢歷史建築及獅子山山脊線的景觀而不顧業主的權利。申述人要求當局公平處理，而城規會應承認他們的物業的發展潛力。

R1053 - 盧緯遙

145. 盧緯遙先生提出以下要點：

- (a) **啟德大廈**的居住環境惡劣，很多居民為長者，當中不少健康欠佳。**啟德大廈**沒有設置升降機，長者上落樓梯時極感困難。他的單位曾經兩次遭爆竊。大廈已十分殘舊，可能會引致另一宗馬頭圍塌樓事件發生；
- (b) 訂定建築物高度限制嚴重影響他們的聯售物業計劃。規劃署沒有提供充分理據以支持訂定建築物高度限制。規劃當局並不是經選舉產生，也沒有取得公眾的支持。然而，城規會在決定對居民一般福祉有重大影響的事宜上權力過大；
- (c) 規劃署表示重建**啟德大廈**用地會對三山國王廟造成影響的說法失實。該廟宇的代表曾在聆訊上表示和證實他們並不反對重建申述地點；
- (d) 雖然規劃署很重視保存四周的歷史建築，但市民卻不獲准進入前皇家空軍職員宿舍觀賞經保存的歷史建築；
- (e) 對發展商並不公平，因為他們已致力符合分區計劃大綱圖的規劃規定。他不同意申述地點的建築物高度限制應以建於上世紀六十年代的坪石邨為參考；以及

- (f) 啟德大廈的業主只希望改善生活條件。他促請城規會因應啟德大廈居民的真正需要而對申述作出決定。如城規會不放寬建築物高度限制，申述人不排除訴諸法律的可能性。

R 304 - 周秀蓉

(范漢強先生)

146. 范漢強先生提出以下要點：

- (a) 啟德大廈的居民過去數年與不同發展商就聯售物業計劃進行洽商，飽受困擾和壓力；
- (b) 修訂分區計劃大綱圖是要避免建築圖則獲得批准，這個意圖頗為明顯，令人懷疑政府受到一些大發展商影響及偏袒他們；以及
- (c) 為申述地點訂定規劃限制並沒有充分理由支持，在此事上存在專業疏忽。

R 432 - 吳如冰

147. 吳如冰女士提出以下要點：

- (a) 她在啟德大廈居住超過 20 年，她預期聯售物業計劃可以改善她的生活條件；
- (b) 為申述地點訂定發展限制對居民並不公平，他們並不關心規劃署提出的視覺影響、協調問題或空氣流通理由；以及
- (c) 城規會應尊重居民發展物業的權利及他們的人權。他們的單位屬於私人資產，對他們的福祉十分重要。眼見一些長者在洽商聯售物業計劃的過程中去世實在令人傷感。她促請城規會考慮居民的困境及回應他們的要求。

澄清申述人所提出的疑問

148. 由於申述人、申述人的代表及提意見人已完成簡介，副主席在邀請委員發問前要求秘書處及九龍規劃專員澄清一些申述人在簡介期間提出的下列問題：

- (a) 有多少份申述被當作不曾提交般處理及如何作出有關決定；
- (b) 為何陳百里博士於二零一一年一月十日提交的信件沒有列為申述；
- (c) 諮詢觀塘區議會事宜；以及
- (d) 文件內圖 H-6 的電腦合成照片。

被當作不曾提交般處理的申述

149. 助理署長／城市規劃委員會凌志德先生表示，在有關分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期於二零一一年一月十九日屆滿後，當局共接獲 1 313 份申述。當局其後公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，為期三個星期(從二零一一年一月二十八日至二零一一年二月十八日)，共接獲一份意見。二零一一年二月十七日，秘書處發出確認信／電郵予申述人。五人告知城規會他們不曾提交申述，當中兩人其後要求城規會恢復他們的申述(編號 R614 及 R994)，於是當局應他們的要求處理。二零一一年四月二十七日，秘書處就聆訊的安排發信通知申述人及提意見人。另外七名申述人告知城規會他們不曾提交申述。因此，在申述程序的不同時間，被視為不曾提出的申述總數並不相同。最新的數據是共有十份申述被視為不曾提出般處理，詳情載於文件的附件 IV。

提意見人—陳百里博士

150. 凌志德先生解釋說，秘書處接獲兩封來自觀塘區議員陳百里博士的來信，該兩封信件的日期分別為二零一一年一月十日及二零一一年二月十四日。秘書處分別於二零一一年二月二日(郵戳日期為二零一一年二月一日)及二月十五日(郵戳日期為

二零一一年二月十四日)接獲該兩封信件。由於該等信件是於提交申述的法定期限以外接獲，根據條例，陳百里博士的信件不可當作申述般處理。然而，由於該等信件是於公布申述以讓公眾提出意見期間(即從二零一一年一月二十八日至二零一一年二月十八日，並且是在收取申述的展示期之後)接獲，陳百里博士所提交的文件因而被當作意見處理，而陳百里博士則被當作提意見人而非申述人。

諮詢觀塘區議會事宜

151. 余賜堅先生表示，文件第三部分的標題為「公眾諮詢」，是包括在所有申述聆訊文件中的標準段落，以特別指出當局曾就分區計劃大綱圖的修訂諮詢各區區議會及其他團體。文件第 3.3.2 段只強調在二零一一年一月四日的觀塘區議會會議上所討論的要點，而該區議會會議的全套會議記錄載於文件的附件 VII，可見觀塘區議會的意見已全面反映在文件中。

顯示規劃署及 R6 的方案電腦合成照片(圖 H-6)

152. 余賜堅先生指出，R6 認為文件內圖 H-6 的電腦合成照片並不準確，理由是照片顯示 R6 方案的建築物高度高於主水平基準上 320 米，即坪石邨的高度(主水平基準上 80 米)的四倍。余賜堅先生解釋說，有關電腦合成照片是一張透視圖，在技術上令位於後方離有關用地稍遠的坪石邨(主水平基準上 80 米)顯得比前方另一主水平基準上 80 米的參考點為矮。圖 H-6 所示的 R6 方案建築物高度可以規劃署的基本方案作參考，因為兩者在透視圖中的深度相近。R6 方案的高度在電腦合成照片中並無太大誤差。劉少瑜教授回應說，根據他教授建築學的專家意見，應重畫透視圖，以釐清顯示在電腦合成照片上兩個方案的正確高度，九龍規劃專員建議比較兩幅電腦合成照片並不合理。

153. 一名委員提醒與會者，各方應互相尊重，特別是專業團隊應以合理、合邏輯和專業的態度處理問題。至於 R6 就電腦合成照片所提出的疑問，該名委員表示，圖 H-6 的電腦合成照片只是供城規會考慮有關申述的眾多資料的其中一項，委員不須單靠該照片去了解 R6 的發展方案。儘管該照片或非最佳的

角度或圖解，但實無理由質疑規劃署曾故意竄改該電腦合成照片。

設計優點

154. 一名委員表示 R6 所建議的六項額外規劃管制將有助城規會考慮有關申述。對於申述人願意受制於額外的規劃管制，以換取放寬建築物高度限制，他表示欣賞。然而，對於城規會在製圖程序中以該方案的設計優點作為接納有關申述的理由是否恰當，該名委員認為值得商榷。若是恰當，城規會可如何處理放寬區內其他用地的建築物高度限制的同類要求所造成的累積影響。

155. 楊詠珊女士回應說，R6 的方案將改善通風及眺望四周文物建築的視覺滲透度。六項額外規劃管制建議是根據有關分區計劃大綱圖上的現有建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定而擬定。林翰生先生表示，啟德大廈用地的獨特之處在於非常接近多幢文物建築，並且被低矮的政府、機構或社區發展所包圍。該用地的獨特性令 R6 的申述值得作出特別考慮。他相信按個別優點考慮 R6 的申述不會對整體製圖程序帶來深遠的影響。

156. 林翰生先生繼續指出，R6 的方案所建議的建築物高度(主水平基準上 203 米)將容許進行有獨特設計優點的發展。R6 的方案建議以支柱提高住宅大樓，讓平台以上空氣流通，這將改善視覺滲透度，並使住宅大樓與四周的文物建築及政府、機構或社區發展互相協調。相反，規劃署的基本方案與四周環境不相協調，平台與住宅大樓之間並沒有可通風的間距。

157. 對於申述人致力把或帶有設計優點的元素收納於方案中，同一名委員表示欣賞。然而，城規會在製圖程序中考慮 R6 方案中任何設計優點的詳情是否恰當，這仍然值得商榷。此外，城規會不可能單單考慮 R6 的擬議建築物高度限制(主水平基準上 203 米)，而不考慮 R6 提出的其他設計元素和發展限制。林翰生先生回應說，即使城規會未能在是次會議上決定有關用地的建築物高度限制，他亦促請城規會就以下事宜達成共識，以作為日後與政府進行討論的依據：

- (a) 山坡面積是否具發展權利。由於山坡面積約佔地盤面積的 16%，它可否用作計算地積比率對有關用地的建築物高度限制有重大影響；
- (b) 是否須保留眺望前皇家空軍職員宿舍的景觀及改善通風表現，將影響收納於 R6 建議內的建築物間距及滲透比率；以及
- (c) 應假設進行兩幢大樓還是四幢大樓的設計。採用四幢大樓設計須提供緊急車輛通道。較大的上蓋面積將影響遷移巴士站及沿觀塘道關設道路後移範圍。相反，一如簡介所述，兩幢大樓的設計有明顯的裨益。

158. 林翰生先生表示，影響建築物高度限制的其他事宜(例如樓底高度及會所元素)仍有討論的空間。

聲稱規劃署的基本方案採用錯誤的假設

159. 一名委員要求九龍規劃專員就 R6 聲稱規劃署的基本方案採用錯誤的假設作出回應。有關假設是指山坡面積不用作計算地積比率，以及未有提供緊急車輛通道、道路後移範圍及轉換層等規定。余賜堅先生表示，規劃署的基本方案屬概念及假設性質，以作空氣流通測試用途。規劃署已再檢討該概念方案，並且在考慮提供道路後移範圍及緊急車輛通道的規定後，認為主水平基準上 110 米的建築物高度限制仍可達至有關分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率。然而，當局在計算地積比率時未有考慮山坡面積。倘把山坡面積用作計算總樓面面積，則主水平基準上 110 米的建築物高度限制將不足以容納包括山坡面積所衍生的額外總樓面面積。

160. 黃齊忠先生表示，R6 的方案可達至分區計劃大綱圖內的建築物間距及非建築用地規定。當局在有關用地施加主水平基準上 110 米的建築物高度限制，只是因為須保留從區內瞭望點眺望獅子山的景觀，這並不可接受。黃齊忠先生根據文件內圖 H-7 表示，規劃署基本方案中體積較大的建築物也會破壞獅子山山脊線的景觀，這已有違規劃署在有關用地施加建築物高度限制的規劃意向。

該區的建築物高度輪廓

161. 一名委員要求九龍規劃專員講解有關用地附近的建築物高度輪廓。余賜堅先生指出，R6 的方案使用高柱支撐兩幢住宅大樓，或會顯得視覺滲透度有所改善。然而，主水平基準上 203 米的擬議建築物高度會與四周的建築物或整體建築物高度輪廓不相協調。九龍規劃專員借助有關分區計劃大綱圖，說明位處有關用地以北的坪石邨及以南的啟業邨的建築物高度分別限為主水平基準上 80 米及主水平基準上 100 米。至於位於有關用地東面山上較高處的彩德邨，由於它兩個平台的地盤水平高(分別為主水平基準上 41 米及主水平基準上 60.5 米)，建築物高度因而分別限為主水平基準上 160 米及主水平基準上 170 米。清水灣道八號用地的建築物高度限制(主水平基準上 184 米)則旨在反映一宗於二零零四年獲城規會批准的規劃申請(規劃申請編號 A/K13/160)。這並非為啟德大廈用地擬定建築物高度限制的合適標準，理由是有關發展包括一項轉乘設施，有關設施位於兩層公共交通交匯處之上的四層平台停車場內，以至平台的高度達主水平基準上 43.9 米。

山坡面積

162. 一名委員詢問 R6 倘山坡面積不用作計算地積比率，R6 方案的建築物高度會是多少。林翰生先生表示，規劃署未有在文件中就山坡應否具發展權利作出清晰的回應。他進一步指出倘剔除因山坡面積而衍生的 8 280 平方米總樓面面積，估計 R6 兩幢大樓方案的建築物高度將降低約 24 米。林翰生先生在回應副主席的提問時表示，倘城規會認為有需要，可調整會所的細節，包括其總樓面面積(現時為住宅總樓面面積的 4%至 5%)及會所樓層的樓底高度(現時為 4.5 米至 5 米)。

163. 另一名委員要求九龍規劃專員就 R6 聲稱山坡面積須用作計算地積比率作出回應。余賜堅先生指《香港規劃標準與準則》第二章「住宅發展密度」訂明，用作計算地積比率／總樓面面積的地盤淨面積不包括山坡。此外，有關分區計劃大綱圖的《說明書》第 3.3 段亦指明，並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的土地，例如限於作斜坡維修的土地，在計算地積比率和上蓋面積時不應計算在內。因此，當局認為山坡面積不應用作計算地積比率。

164. 楊善強先生澄清有關用地契約並沒有作斜坡維修的規定，有關契約條件亦沒有包括任何指明山坡面積不應用作計算地積比率的條款，因此《說明書》第 3.3 段不適用於有關用地。

165. 林翰生先生表示，他認為除非契約有特定限制，否則建築事務監督及地政總署均會容許把山坡面積用作計算地積比率。他指港島的山坡範圍廣泛，倘以九龍規劃專員的意見作為慣常做法，則港島很多土地不可用作計算地積比率。

契約的建築物高度限制

166. 一名委員要求九龍規劃專員就 R6 聲稱契約的高度限制已不再適用作出回應。余賜堅先生表示，有關用地現時受制於契約的高度限制，即地段上建築物任何部分的高度不得超過有關地段後方的前皇家空軍職員宿舍草坪的高度。根據勘測數據，該草坪的高度為主水平基準上 27.7 米。倘把有關用地重建至較高的建築物高度，則須修訂現行契約的高度條款。

締造地標

167. 一名委員詢問 R6 簡介中提及的地標是有關用地上的擬議重建項目，還是四周的文物建築。劉少瑜教授表示，R6 的方案會建造一幢地標建築物。較高而纖幼的建築物容許有關用地的東北面界線從前皇家空軍職員宿舍進一步後移，並闢設一個可開放予公眾使用的廣闊休憩平台。亦可考慮善用山坡範圍並作出更佳的设计，包括闢設梯級式休憩用地及連接前皇家空軍職員宿舍的行人通道。楊詠珊女士補充說，有關建築物設計旨在改善與鄰近文物建築的聯繫及視覺滲透度。

建築物高度檢討

168. 一名委員詢問規劃署於何時開始檢討分區計劃大綱圖以收納建築物高度限制。余賜堅先生回應說，當局自二零零五年起把建築物高度限制收納於九龍灣及觀塘商貿區。黃婉霜女士補充說，城規會一直有把建築物高度限制收納於分區計劃大綱圖上的中低層發展區。城規會亦依循於二零零三年完成的《香港城市設計指引研究》的建議，在一些較高密度地區收納建築

物高度限制。此外，行政長官二零零七年的施政報告包括一項政策指令，要求政府以按部就班的方式逐步檢討各區的分區計劃大綱圖，並在合理的情況下修訂相關規劃參數，從而降低發展密度，以迎合公眾追求更理想生活環境的期望。

169. 鍾肇崗先生在回應副主席的提問時提出以下要點：

- (a) 他備悉秘書處就陳百里博士被當作提意見人而非申述人所作的解釋。然而，他不明白為何陳百里博士日期為二零一一年一月十日的信件在供公眾查閱時沒有官方郵戳指明收到信件的日期；
- (b) 規劃署不應把一名區議員(陳華裕先生)在二零一一年一月四日的觀塘區議會會議上提出有關降低**啟德**大廈的建築物高度限制的意見，當作是觀塘區議會的集體意見。陳華裕先生的意見理應提交作為申述；
- (c) 所提交的大量申述均反對**啟德**大廈的發展限制，證明公眾支持重建**啟德**大廈。觀塘區議員陳百里博士表示支持，也代表公眾對此事的意見；
- (d) 根據區內觀景廊施加建築物高度限制並無充分的理據支持。該區內觀景廊對四周用地發展的影響重大，但卻是在缺乏公眾諮詢的情況下擬定。他認為獲選定的區內觀景廊(近彩盈坊的行人天橋)會看見港鐵的路軌，景觀並不理想，而且行人天橋上只有一個位置可眺望獅子山山脊線的景觀。此外，區內觀景廊的環境難免會隨時間改變，但因觀景廊而訂定的限制對重建**啟德**大廈所造成的負面影響將多年無法改變；
- (e) 犧牲有關居民的利益去保護殘破不堪的文物建築並不合理；以及
- (f) 涉及前皇家空軍職員宿舍草坪的建築物高度限制不再是相關限制，可在修訂契約時進行修訂，而且只

涉及商議地價事宜。城規會已把有關用地劃為最高地積比率限為 9 倍的「住宅(甲類)」地帶，代表契約的建築物高度並非相關的規劃考慮因素。

170. 黃齊忠先生提出以下要點：

- (a) 涉及前皇家空軍職員宿舍草坪高度的高度限制可在修訂契約時作出修訂。這將與其他契約中涉及機場障礙物高度限制的建築物高度限制修訂相似。他認為契約限制或契約修訂事宜屬於地政總署的職權範圍，九龍規劃專員不應就該等事宜提出意見；
- (b) 在決定有關用地的建築物高度限制時，不應把現行契約的高度限制當作相關的考慮因素。現行契約的高度限制下，不可能興建地積比率為 9 倍的發展。分區計劃大綱圖編號 S/K13/25 的先前版本(於二零零六年刊憲)已把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率限為 9 倍，因此早已無視契約內的建築物高度限制；
- (c) 有關分區計劃大綱圖上的建築物高度限制日後可因應不同情況而改變，亦不可排除在四周地區施加約主水平基準上 200 米的建築物高度限制的可能性。因此，城規會應根據個別優點考慮 R6 的申述。R6 的方案已顧及區內的建築物高度輪廓；儘管使用了其他方法，但亦已致力符合有關用地的非建築用地及建築物間距規定；以及
- (d) 他們所建議的兩幢大樓方案將更有效地達至有關規劃意向，即容許取得較佳的山脊線景觀及改善通風。就兩幢大樓方案所建議的建築物高度限制(主水平基準上 203 米)大約只是規劃署四幢大樓方案的建築物高度(主水平基準上 110 米)的兩倍，並非不合理。

171. 陳百里博士在回應一名委員的提問時表示，規劃署於二零一一年一月四日的觀塘區議會會議上簡介有關分區計劃大綱圖的修訂，他沒有出席該會議。

172. 由於申述人、申述人的代表及提意見人已完成簡介，而委員亦沒有進一步提問，副主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知他們。副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

173. 副主席建議繼續討論隨後的會議事項，並把商議部分押後至會議的尾段，委員表示同意。

第二組申述：R1 及 R5

(城規會文件第 8821 號)

簡介和提問部分

174. 由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席會議，故委員同意在已表明不出席的申述人缺席的情況下進行申述聆訊。

175. 以下的政府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

176. 副主席歡迎上述人士出席會議，並邀請九龍規劃專員向委員簡介有關申述。

177. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (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/K3/26》根據條例第 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以外的各發展地帶訂定建築物

高度限制；在各用途地帶劃設非建築用地；以及提出其他改劃用途地帶建議。在圖則及申述的法定展示期屆滿後，當局共接獲 1 313 份申述及一份意見書。然而，其後有 10 人致函城規會表示沒有提交申述；

- (b) 第二組的兩份申述分別由一名市民(R1)及中華電力有限公司(下稱「中電」)(R5)提交。當局沒有接獲涉及這兩份申述的相關意見；

背景

- (c) 當局為該區進行建築物高度檢討時，已顧及相關規劃考慮因素，並以下列原則作為根據：保留九龍區的山脊線；顧及天然地形；締造多樣化的建築物高度；與該區特色及歷史建築的布局互相協調；保留／提供視覺調劑、通風廊和區內觀景廊；以及保存從清水灣道眺望的開揚景觀；
- (d) 當局考慮空氣流通評估研究的建議後，在有關分區計劃大綱圖上劃設多塊非建築用地及多道建築物間距，包括影響宏展街電力支站的非建築用地規定；

申述編號 R1 — 劉定安

- (e) R1 支持把三塊用地(包括擬議跨區社區文化中心、前皇家空軍總部大樓及彩頤居(長者居所))改劃為「政府、機構或社區」地帶及其支區，因為有關建議切合社區的需要；

申述編號 R5 — 中電

- (f) R5 反對為區內的牛池灣電力支站、順利邨電力支站及協和街電力支站(全部劃為「政府、機構或社區」地帶)訂定兩層的建築物高度限制。R5 亦反對在宏展街電力支站(劃為「政府、機構或社區(1)」地帶)劃設非建築用地的規定；

(g) R5 的申述理由撮載於文件第 2.2.2 段，重點如下：

- (i) 為電力支站施加建築物高度限制對空氣流通的影響極微。有關建築物高度限制及／或非建築用地限制會令有關電力支站的改良／重建潛力受到極大制肘，亦未能善用土地資源；
- (ii) 為電力支站在市區另覓合適的新用地將十分困難。遷移電力支站或進行公眾諮詢會大大拖延有關計劃，損害該區電力供應的安全及可靠程度；
- (iii) 施加建築物高度限制會減低有關電力支站的設計彈性，特別是因為大部分現有電力支站用地的上蓋面積均已用盡。施加以樓層數目計算的建築物高度限制令設計上毫無彈性可言；
- (iv) 略為放寬限制條文中並沒有清楚界定「略為」的幅度；
- (v) 施加建築物高度限制及後移規定會剝奪 R5 的發展權。各電力支站現時的发展密度是根據運作需要而訂定，或未能反映契約所容許的最大發展潛力；
- (vi) 地政總署九龍東區地政專員已於二零一零年撤銷契約就順利邨電力支站所規定的高度限制。至於宏展街電力支站，在有關分區計劃大綱圖上劃為非建築用地的地方，是九龍東區地政專員於二零零四年批出的增批部分，地面上可興建建築物，亦已繳付補地價。施加建築物高度限制及非建築用地規定反映政府的政策不一，亦令人對政府的發展管制方向感到混淆；

- (vii) 有關電力支站的設計是要融入毗鄰社區。中電已發展一套環保措施、環境設計指引及政策，以減輕對環境所造成的影響。因此，該等電力支站不會對四周環境造成任何視覺影響；以及
 - (viii) R5 建議(i)把牛池灣電力支站、順利邨電力支站及協和街電力支站的建築物高度限制由兩層放寬至不多於八層；以及(ii)撤銷宏展街電力支站的非建築用地規定；
- (h) 規劃署對 R5 的申述理由及建議所作的回應撮載於文件第 4.4 及第 4.5 段，重點如下：

對規劃意向影響甚微

- (i) 「政府、機構或社區」用地作為稠密的已建設市區的視覺調劑和歇息空間是一項既定原則。有關原則在擬定所有分區計劃大綱圖的建築物高度限制時已普遍採用；
- (ii) 根據空氣流通評估研究，連接主要氣道或位於主要氣道旁的「政府、機構或社區」用地對通風特別有用，應保持其低矮發展的特色。在宏展街電力支站劃設非建築用地可加強海風滲入九龍灣，亦可改善主要通風廊的效用及九龍灣商貿區的整體風環境。因此，實有需要維持現有的建築物高度，並容許日後劃設非建築用地，以提供視覺調劑及確保通風。提高有關「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制或撤銷非建築用地限制，會令擠迫的城市核心區不斷失去視覺調劑和歇息空間，亦會影響九龍灣商貿區的通風；

違反公眾利益

- (iii) 施加建築物高度限制及／或非建築用地規定旨在回應公眾追求更理想生活環境的期望。

當局須在有效運用土地及良好的城市設計之間取得平衡，以維持「政府、機構或社區」用地發展完成後的狀況(除非須符合標準規定或有已知／已獲同意的重建建議)。當局為有關電力支站用地訂定建築物高度限制及非建築用地時已考慮以下因素：現有建築物高度；現有用途的性質；契約的高度限制；發展／重建建議；區內情況；空氣流通及城市設計考慮因素，以及其他相關因素；

- (iv) 機電工程署署長表示，根據已批准的中電發展計劃，有關電力支站並沒有已展開項目的紀錄。倘有需要增加電力支站用地以應付功能及運作上的需要，當局會按照為政府、機構或社區用途選址的既定做法及程序另覓用地。倘現有電力支站的重建建議超逾有關建築物高度限制及非建築用地限制，申述人亦可根據條例第 16 條申請略為放寬有關限制，或根據條例第 12A 條申請對有關分區計劃大綱圖作出修訂，藉以向城規會提交有關建議；

日後修改／發展計劃的設計彈性

- (v) 由於沒有任何重建建議以證明有任何擴建計劃，以及有需要修改該四個電力支站的建築物高度限制及非建築物用地限制以應付運作上的需要，因此，修訂建築物高度限制及／或非建築用地限制的建議現階段並無理據支持。倘日後有該等需要，應透過分區計劃大綱圖修訂程序或規劃申請制度，讓公眾有機會就有關建議提出意見；
- (vi) 建築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、設計及布局。單單是建築物高度限制不會對日後重建項目的設計彈性造成太大限制。此外，建築物高度限制並不妨礙加入環保設施及創新的建築設

施，以鼓勵進行良好的建築設計。倘發展方案具任何規劃及設計增益而須超逾有關建築物高度限制，應透過申請略為放寬建築物高度限制而作出考慮。城規會會按個別情況考慮每宗申請。該等申請的考慮準則已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》。當局並沒有就容許放寬的幅度預定一個百分率，有關比率乃根據放寬限制的建議對四周地區所造成的影響而釐定；

- (vii) 倘有需要增加樓面空間或增加建築物高度，可考慮把器材置於地底。條例有條文規定，在計算最高樓層數目時無須計算地庫層。由於宏展街電力支站的非建築用地會用作九龍灣商貿區的重要通風廊，因此，城規會只會一如「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」所述，在特殊情況下考慮略為放寬有關限制；

侵犯現有發展權

- (viii) 就決定有關電力支站用地的建築物高度限制而言，契約只是其中一項考慮因素。有關分區計劃大綱圖的建築物高度輪廓是以全面的方式擬定，並已在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡。「政府、機構或社區」地帶是規劃作多項用途(例如學校、社區中心、街市、政府辦公室、電力支站、宗教機構等)，以切合社區的需要。各「政府、機構或社區」用地的用途應根據個別方案的規定、功能、性質和規模，以及有關用地所在的位置環境，按個別情況考慮；
- (ix) 有關電力支站用地的建築物高度限制已顧及發展完成後的情況及已規劃的發展，並保持現有的低矮輪廓。至於宏展街電力支站，九龍東區地政專員表示，所涉地段由已批准的

建築圖則(即受管制圖則)規管。除非事先得到地政總署署長的同意，否則不得修改有關受管制圖則。此外，宏展街電力支站的非建築用地規定只須在重建後才履行。由於有關分區計劃大綱圖上並沒有為該四塊電力支站用地施加地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，因此它們現時的發展密度並沒有受到影響或被剝奪；

與毗鄰發展在視覺上互相協調

- (x) 與四周發展的建築物高度是否協調不應是修訂建築物高度限制及非建築用地限制的唯一考慮因素。修訂建築物高度限制及非建築用地限制，應以在功能及運作上絕對有需要的充分理據支持，並應按個別情況考慮；
- (xi) 修訂建築物高度限制及非建築用地限制的建議並沒有功能或運作上需要的理據支持。「沒有負面的視覺影響」的論點不應作為修訂建築物高度限制及非建築用地限制的唯一考慮因素；

對 R5 的建議所作的回應

- (xii) 三個電力支站的現有建築物高度限制及發展密度可滿足現時在功能上的要求及運作上的需要。應維持現有的建築物高度限制，確保通風；
- (xiii) 相對較低矮的現有電力支站已為四周的已建設區提供歇息空間和視覺調劑。把有關建築物高度限制由兩層修訂為八層並沒有設計優點或充分的規劃理據支持；
- (xiv) 在宏展街電力支站劃設非建築用地可作為九龍灣商貿區的主要通風廊。撤銷有關非建築用地限制並沒有規劃理據支持；

- (xv) 倘所涉發展有任何功能或運作上的需要而須超逾所訂定的建築物高度限制及非建築用地限制，申述人可向城規會申請略為放寬有關限制；以及

規劃署的意見

- (i) 應備悉 R1 支持有關修訂，以及不應接納 R5。

178. 由於委員沒有提出其他問題，副主席多謝政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

179. 副主席邀請委員考慮兩份申述，委員備悉 R1 支持有關修訂，並普遍同意不應接納 R5，理由已於簡介中撮述。

申述編號 R1

180. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 支持有關分區計劃大綱圖的修訂。

申述編號 R5

181. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5。委員繼而審閱文件第 6.1 段所載不接納 R5 的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 已建設市區的「政府、機構或社區」用地除了提供政府、機構及社區設施外，更提供歇息空間和視覺調劑。一如空氣流通評估研究所建議，該等用地的建築物高度應受到限制，以確保通風。「政府、機構或社區」用地的發展規模和密度應按個別情況考慮，並應顧及不同「政府、機構或社區」設施的要求、功能和性質；
- (b) 在宏展街電力支站用地劃設非建築用地，旨在加強海風滲入九龍灣，以及改善主要通風廊的效用及九

龍灣商貿區的整體風環境。撤銷有關非建築用地限制並無充分的規劃理據支持。有關分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有申請略為放寬非建築用地規定的條文；以及

- (c) 修訂建築物高度限制必須有功能及運作上的需要，以及規劃和設計優點支持。有關分區計劃大綱圖的《註釋》訂有條文，容許申請略為放寬建築物高度限制，或根據條例對有關分區計劃大綱圖作出修訂。由於並無任何重建建議，修訂該三塊電力支站用地的建築物高度限制的建議並無充分理據支持。

議程項目 8

[公開會議]

檢討《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」的做法
(城規會文件第 8834 號)

[會議以廣東話進行。]

182. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|------------------------|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 與配偶在大埔擁有一個物業單位和兩個泊車位 |
| 邱榮光博士 | — 在大埔擁有一些物業和土地，並為大埔區議員 |
| 盧偉國博士 | — 在大埔擁有物業 |

183. 委員知悉，副主席只涉及間接和不密切的利益，因為他的物業遠離洞梓地區。委員亦知悉邱榮光博士已經離席，而盧偉國博士已就未能出席會議致歉。

184. 以下的政府代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鄭禮森女士 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

185. 副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有關文件的內容。

186. 高級城市規劃師／大埔鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 有關文件旨在向委員闡述對《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」的做法所作檢討的結果；

背景

- (b) 先前有下列各宗規劃申請，擬在有關的「綠化地帶」內興建小型屋宇：

- (i) 城規會曾根據第 16 條拒絕或經覆核後駁回擬在洞梓路西面興建小型屋宇的五宗規劃申請（編號 A/TP/189、A/TP/214、A/TP/261、A/TP/253 和 A/TP/406）和一宗改劃用途地帶的申請（編號 Z/TP/5），理由是這些申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然有關的地點位於洞梓村的「鄉村範圍」內，但這些申請違反了城規會把鄉村擴展區局限於洞梓路東面的現行規劃政策，洞梓路一直被視為合適的實體界線，分隔「鄉村式發展」地帶和西面的「綠化地帶」；

- (ii) 二零零九年九月十一日，城規會經覆核編號 A/TP/417 的規劃申請後，考慮到該宗個案的情況特殊而予以批准。該宗申請擬在洞梓路西面興建小型屋宇。城規會決定從寬考慮該宗申請，理由包括申請地點為地政總署在

一九七零年批給的修訂租約所涵蓋，該租約准許搭建臨時構築物作住宅和廚房用途；申請人自六十年代起已住在申請地點；申請地點有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；以及有關的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。當時批給申請人以興建一幢小型屋宇的規劃許可，有效期至二零一三年九月十一日止，但申請人仍未有落實發展項目；

- (iii) 在考慮編號為 A/TP/417 的規劃申請時，委員曾請規劃署檢討把申請地點毗鄰的大型停車場劃為「綠化地帶」是否仍然恰當；
- (iv) 在等候檢討結果期間，小組委員會分別於二零一一年的一月二十八日和四月十五日決定延期考慮編號為 A/TP/482 和 A/TP/491 的規劃申請，有關申請擬在洞梓路西面的兩個不同地點各興建一幢小型屋宇；

檢討

- (c) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；

檢討所涉及的「綠化地帶」地區

- (d) 檢討的那部分位於洞梓路以西地區的「綠化地帶」，佔地約 1.65 公頃，東鄰洞梓路，北鄰一條引水道和通道，西鄰江庫花園(在蕉林村「鄉村式發展」地帶內的一羣小型屋宇)，南鄰一條沿洞梓路從西向東流過「綠化地帶」的河流。該河流以南的地區也劃為「綠化地帶」，但不在這次檢討範圍內，因為該地區有草木茂密的山坡，主要是香港教育學院和警隊度假屋之間的政府土地；

- (e) 檢討所涉及的「綠化地帶」地區有以下特點：
- (i) 該區主要有私人農地，位於天然山坡上，這些山坡的高度不一，由沿北面邊界的主水平基準以上約 22.2 米至沿南面河流的主水平基準以上約 15.1 米不等。該區現設有一個面積為 2 790 平方米的停車場，建在一個連接江庫花園和洞梓路的長形平台上，該平台建有最高達五米的護土牆；
 - (ii) 停車場以北的地區有草木茂盛的斜坡和一些耕地。停車場以南的地區較為光禿，現時只有一些雜草和棄置的廢物；
 - (iii) 在檢討所涉及的「綠化地帶」地區內，只有一幢兩層高的屋宇，位於停車場東南面靠近洞梓路的地方。該地點涉及編號 A/TP/417 的規劃申請；以及
 - (iv) 北面的洞梓童軍中心伸延至大埔分區計劃大綱圖以外的地區，東面的洞梓村則在汀角分區計劃大綱圖內；

停車場和四周「綠化地帶」地區的變化

- (f) 在一九九四年、一九九五年、一九九七年、二零零四年、二零零五年、二零零六年和二零零九年所拍攝的航攝照片(載於文件的圖 4a 至 f 和圖 3)顯示，除了河流以北那部分外，有關的「綠化地帶」地區大部分仍一片青蔥。河流以北那部分在二零零五年左右停車場構築物興建時受到破壞。首份涵蓋該區的法定圖則在一九八零年二月二十八日刊憲，編號 A/TP/417 的申請所涉的屋宇在該日期前已經存在；
- (g) 該停車場現正由江庫花園的居民使用。地政總署大埔地政專員表示，該停車場所在的第 101 號地段 B 分段第 1 小分段是舊批地段，用作「農業用途」。

雖然並無記錄顯示當局曾批給豁免書或批准修訂契約，准許把地段改作其他用途，但在該地段停泊車輛並不違反契約條件。不過，有關的構築物是否違反契約則須再作調查；

- (h) 根據大埔分區計劃大綱圖，在「綠化地帶」設立這類停車場用途，必須向城規會申請規劃許可。城規會並無向該停車場批給規劃許可的記錄。不過，在制定大埔分區計劃大綱圖前，有關地區並沒有劃入發展審批地區圖，因此不能根據《城市規劃條例》執行規劃管制行動，而要由其他有關當局(包括屋宇署和地政總署)採取行動，對付不符合規定的用途；
- (i) 停車場以北的地區基本上並無改變，仍有天然草木和農業用途。不過，在停車場以南的地區，天然草木卻定期被人清除，並有傾倒廢物活動和違例填土工程進行；

洞梓「鄉村式發展」地帶小型屋宇的供求情況

- (j) 文件表一概述洞梓「鄉村式發展」地帶小型屋宇的供求情況。洞梓現有 25 宗尚未處理的小型屋宇申請，而在一九九七至二零一一年間，該區預計 10 年內所需求的小型屋宇數目則由共 100 幢增至 180 幢。在同一期間，洞梓可供使用的土地由 2.04 公頃下降至 1.24 公頃，並不足以應付洞梓 10 年內對小型屋宇的需求，但仍有土地可供興建約 49 幢小型屋宇；

規劃考慮因素和評估

- (k) 仍有需要維持「綠化地帶」的規劃意向和整區不宜進行發展的一般推定，原因如下：
 - (i) 檢討所涉及的「綠化地帶」地區是一條延綿不斷的狹長綠化帶的一部分，北面為八仙嶺的天然山坡，南面為林木茂盛的山巒，當中有一些非常低矮的機構用途，例如洞梓童軍

中心和警隊度假屋。該區的草木不時被人清除。當江庫花園附屬的停車場構築物在二零零四至零六年興建時，該區亦曾發生重大變化；

- (ii) 雖然該區的景觀特色已因違例活動而受到破壞，但該區仍發揮重要的功能，可界定市區發展的界限。當局應盡力抑制市區範圍的擴展，並阻止可能出現「先破壞，後發展」的情形；以及
 - (iii) 在這個天然斜坡上進行更密集的發展絕不可取，因為可能會涉及大範圍的地盤平整工程，對周邊地區的視覺、景觀和排水造成不良影響；
- (1) 在提出規劃申請後，小型屋宇如符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），可獲准在文件的圖一所顯示的 A 區內興建，理由如下：
- (i) 洞梓的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地。檢討所涉及的「綠化地帶」地區的東南部分（文件的圖一的 A 區）較為平坦，並位於洞梓村的「鄉村範圍」內，可考慮用作興建小型屋宇；
 - (ii) 由於城規會在二零零九年九月十一日經覆核後所批准的小型屋宇發展項目（申請編號 A/TP/417）位於 A 區的西北邊緣，因此或可容許在有關道路沿路增建一些小型屋宇，這樣應不會導致與周邊地區在土地用途或視覺上不協調；以及
 - (iii) 對於可能在 A 區興建小型屋宇，經諮詢的相關政府部門均沒有提出反對或表示沒有意見。該區的面積為 0.16 公頃，可興建約 10 幢小型屋宇，有助紓緩洞梓村「鄉村式發

展」地帶土地短缺的情況。城規會可繼續參照有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請」的城規會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)和「臨時準則」，審議提出在該區興建小型屋宇的申請。每宗申請均會按個別情況考慮；

- (m) 現有的停車場橫越檢討所涉及的「綠化地帶」地區，已對該區的景觀價值造成不良影響。儘管地政總署大埔地政專員表示停泊車輛並不違反有關地點的契約條件，但停車場構築物是否違反契約條件，仍須再作調查。當局會留意可對該停車場採取什麼土地管理行動。如有機會，亦應採取補救措施，恢復／改善整區的景觀質素；

建議

- (n) 沒有明顯理由改變檢討所涉及的「綠化地帶」地區的區劃和規劃意向；
- (o) 小型屋宇可獲准在 A 區內興建，但必須符合「臨時準則」；以及

徵詢意見

- (p) 請委員備悉檢討的結果，並同意上文第 186(n)和 (o)段所建議的行動。

187. 鄭禮森女士在回答一名委員的問題時確認 A 區位於「鄉村範圍」內。

188. 委員同意檢討的建議，繼續把檢討所涉及的「綠化地帶」地區劃為「綠化地帶」，並維持該地帶的規劃意向。委員亦同意小型屋宇可獲准在 A 區內興建，但必須符合城規會規劃指引編號 10 和「臨時準則」。

189. 副主席感謝政府的代表出席聆訊。他們於此時離席。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H8/407

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的北角長康街11號的建築物高度限制，以作擬議的教堂發展

(城規會文件第8830號)

[會議以廣東話進行。]

190. 秘書報告說，二零一一年五月十三日，申請人的代表致函城規會秘書，要求城規會延期一個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備更多關於技術問題的資料，回應當局最初拒絕申請的理由。延期的理據符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備技術方面的資料回應當局拒絕申請的理由，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關人士的權益。

191. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8(2)條向行政長官申請延長將五份有關禁區的發展審批地區圖呈交行政長官會同行政會議核准的限期

(城規會文件第8833號)

[會議以廣東話進行。]

192. 由於新界鄉議局就所涉的五份發展審批地區圖提交了意見書，以下委員就此議項申報利益：

葉滿華先生 新界鄉議局的當然執行委員

邱榮光博士] 新界鄉議局的增選執行委員
劉智鵬博士]

193. 委員得悉，邱榮光博士和劉智鵬博士已離席，而葉滿華先生已就無法出席會議致歉。

194. 秘書報告說，二零一零年七月三十日，以下發展審批地區草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示：

- (a) 《沙頭角發展審批地區草圖編號
DPA/NE-STK/1》；
- (b) 《蓮麻坑發展審批地區草圖編號
DPA/NE-LMH/1》；
- (c) 《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號
DPA/NE-TKLN/1》；
- (d) 《文錦渡發展審批地區草圖編號
DPA/NE-MKT/1》；以及
- (e) 《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號
DPA/NE-MTL/1》。

195. 在草圖的展示期及有關申述的公布期內，當局收到 38 份申述書和 14 份意見書。根據條例第 8(1)條，城規會須在草圖展示期屆滿後的九個月內(即在二零一一年六月三十日或之前)，把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。倘城規會提出申請並獲行政長官批准，有關期限可延長不超過六個月。

196. 二零一一年二月二十五日，城規會經考慮後，決定延期審議所有就草圖提出的申述及就申述提出的意見，並要求規劃署因應申述人和提意見人提出的意見及其他相關的規劃考慮因

素(例如已更新的小型屋宇需求資料)，進一步檢討關於土地用途的建議，特別是與「鄉村式發展」地帶有關的土地用途建議。城規會亦同意，如規劃署修訂建議，應把經修訂的建議提交城規會作進一步考慮，並且要邀請所有相關的申述人和提意見人出席城規會進一步考慮有關申述和意見的聆訊。

197. 規劃署已向地政總署查詢關於小型屋宇需求的最新資料，現正根據該署所提供的有關該五個發展審批地區內 17 個認可鄉村的最新數據，與相關部門檢討「鄉村式發展」地帶的界線。規劃署需要更多時間徵詢村民對經修訂的「鄉村式發展」地帶界線的意見，然後把他們的意見提交城規會再作考慮，並讓城規會進一步考慮有關的申述和意見及就進一步的申述(如有的話)進行聆訊。這些工作無法在有關提交草圖予行政長官會同行政會議核准的九個月法定期限內(即在二零一一年六月三十日或之前)完成。

198. 由於要在草圖加入最新的土地用途建議，讓城規會進一步考慮有關的申述和意見，並就進一步申述(如有的話)進行聆訊，然後才把草圖提交行政長官會同行政會議核准，故此有需要向行政長官申請把提交草圖的九個月法定期限延長。

199. 經商議後，委員同意須根據條例第 8(2)條，向行政長官申請把提交五份草圖予行政長官會同行政會議的期限由二零一一年六月三十日延長六個月至二零一一年十二月三十日。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/25》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8835 號)

[會議以廣東話進行。]

200. 秘書報告說，當局於二零一一年一月二十一日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/25》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目包括改劃兩塊用地的用途地帶，即把海輝道面向新油麻地避風塘的一塊

海旁用地和位於海庭道、海泓道和麗翔道交界的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。當局共接獲五份申述和 46 份意見。

201. 由於當局只接獲五份申述和 46 份意見，而大部分均涉及海輝道的海旁用地，性質相近，因此把有關申述和意見歸納為一組並由城規會全體委員進行集體聆訊會較有效率，無須委出申述聆訊小組委員會。

202. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，把有關申述和意見歸納為一組並由城規會進行集體聆訊。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8832 號)

[會議以廣東話進行。]

203. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 李偉民先生 | — 在該區擁有物業 |
| 陸觀豪先生 | — 其配偶在該區擁有物業 |
| 梁焯輝先生
(規劃署署長) | — 其母親在該區擁有物業 |
| 譚贛蘭女士 | — 在跑馬地擁有物業，而由該物業可望見該區的景觀。 |
| 黃婉霜女士
(署理規劃署署長) | — 在跑馬地擁有物業，而由該物業可望見該區的景觀。 |

204. 委員備悉李偉民先生和梁焯輝先生已就未能出席會議致歉。由於此議項只涉及程序事宜，不須進行商議，委員同意其他已申報利益的委員可留在會議席上。

205. 秘書報告說，當局於二零一零年九月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/15》，以供公眾查閱。當局共接獲165份有效的申述和五份有效的意見。

206. 城規會於二零一一年三月十一日考慮有關申述和意見後，決定建議順應一份申述(即R164)的全部內容和124份申述(即R6至R73、R75至R117、R130、R132至R139、R141、R143、R144和R150)的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂，但並不接納其餘的申述。

207. 當局於二零一一年四月一日根據條例第6C(2)條公布修訂建議，其後接獲四份進一步申述。進一步申述編號F1涉及新寧道「商業」地帶建築物高度限制的修訂建議，而F2至F4與希雲街用地的修訂建議有關。

無效的申述(F4)

208. 根據條例第6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第6B(8)條建議的，則該人除外)可在相關展示期內就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。F4由禮信大廈聯售小組提交，該小組原先提交了申述編號137和意見編號2。城規會已建議順應R137和其他相關申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。有鑑於此，委員須考慮F4是否應視為無效。

209. 經商議後，委員同意F4應視為無效。

聆訊安排

210. 鑑於有關申述於二零一一年三月十一日由城規會全體委員作出考慮，進一步申述宜應由城規會全體委員進行聆訊而無

須委出申述聆訊小組委員會。

211. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和第 2.2 段建議的方式，把進一步申述歸納為一組並由城規會進行集體聆訊。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

212. 餘無別事，會議繼而商議議程項目 10 的第三組申述。

議程項目 10

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》
的申述和意見

(城規會文件第 8822 號及第 8821 號)

[此議項以廣東話進行。]

第三組：R6 至 R1313

(城規會文件第 8822 號)

商議部分

213. 副主席邀請委員根據所有書面申述；以及會議上所作的口頭闡述及澄清考慮有關申述。

發展權

214. 副主席表示，申述人的申述以發展權作為主要論點。委員須考慮在有關申述中，什麼是發展權，並以此為基礎考慮為啟德大廈用地訂定建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定是否有充分理據支持。

215. 黃婉霜女士回應說，發展權在規劃、土地及建築範疇各有不同涵義。當局在擬定分區計劃大綱圖的建築物高度限制時會把發展權視作其中一項考慮因素，但這或非一項凌駕性考慮因素。在擬定分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，除非有其他更重要的規劃考慮因素，否則其中一項基本原則是有關建築物高度限制將能達至分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積。

216. 一名委員表示，由於舊有契約大部分屬無限制批約，對建築物高度及總樓面面積／地積比率並無限制，因此，只以契約作為決定分區計劃大綱圖的建築物高度限制的根據，可能並不恰當。

地積比率

217. 委員備悉**啟**德大廈用地在有關分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」用地。部分為住用而部分為非住用的建築物的最高地積比率限為 9 倍，當中住用部分不應超過 7.5 倍。

218. 一名委員表示，有關用地契約反映 50 多年前的發展限制。發展密度受制於當時監管建築物體積的規例，而非現今使用的地積比率限制。這名委員及另外兩名委員認為採用有關分區計劃大綱圖所准許的 9 倍地積比率作為考慮有關用地的發展權的根據，實屬恰當。副主席指假設申述人對 9 倍地積比率抱有合法的期望實屬合理。

建築物高度

219. 申述人聲稱由於皇家空軍已不復存在，因此不可執行契約上的高度限制(指皇家空軍職員宿舍草坪的高度(主水平基準上 27.7 米))，一名委員詢問有關意見是否正確。譚贛蘭女士表示，契約可收納以附近建築物為參考的建築物高度限制，例如**啟**德大廈用地契約中的所涉條款。然而，發展商認為只要有關政府部門(包括規劃署)沒有重大的負面意見，地政總署將願意接納修訂這項高度限制條款，這個觀點實屬合理。

220. 一名委員表示，契約上的現有高度限制應是與皇家空軍的運作需要有關，就決定有關用地的建築物高度限制而言，這未必是一項相關的考慮因素。

221. 另外兩名委員表示，倘當局同意讓有關用地發展至 9 倍的地積比率，以考慮有關申述，則在考慮有關建築物高度限制是否足夠容納准許的地積比率時，應以主水平基準上 110 米作為出發點。

山坡面積

222. 一名委員指問題關鍵在於沿有關用地東北面界線的山坡(據 R6 所述，佔地約 919.7 平方米)應否包括在地盤面積內，以計算地積比率。倘包括在內，則須放寬主水平基準上 110 米的建築物高度限制。

223. 另一名委員詢問城規會可否根據《香港規劃標準與準則》決定在計算地積比率時剔除山坡面積。

224. 黃婉霜女士表示，根據《香港規劃標準與準則》(第二章「住宅發展密度」第 2.1 段)，用作計算地積比率／總樓面面積的地盤面積不應包括山坡面積。當局為新的契約擬定限制時是以此作為政府的政策，這亦是規劃署就修改現行契約提供意見時所採用的原則。此外，《說明書》第 3.3 段亦指明，土地契約未賦予發展權的土地，例如限於作斜坡維修的土地，在計算地積比率時不應計算在內。然而，有關用地的契約未有提及可否把山坡面積計算入地積比率。

225. 副主席及另外兩名委員認為，山坡面積是否用作計算地積比率會直接影響有關用地的重建潛力。當中一名委員亦表示，除非有違既定的政府政策或契約限制，否則或可從寬把山坡面積用作計算地積比率。

226. 然而，另一名委員指雖然山坡面積在舊有契約中或可計算入地積比率，但有關用地仍受制於嚴格的高度限制(即只可發展至皇家空軍職員宿舍草坪的高度)，這實際上限制了有關用地的發展潛力。儘管如此，這名委員及另外兩名委員表示，應否

把山坡面積用作計算地積比率須以契約條款為依據，這並非由城規會商議的事宜。

227. 黃婉霜女士表示，根據有關分區計劃大綱圖的《說明書》，倘山坡面積具發展權，則可用作計算積比率。在擬定有關用地的建築物高度限制時應考慮這一點。

228. 譚贛蘭女士在回應一名委員的提問時表示，雖然 R6 聲稱由於皇家空軍已不再存在，因此不可執行契約的高度限制，然而，倘發展商希望進行建築物高度為主水平基準上 203 米的擬議重建項目，仍須修訂契約。黃婉霜女士表示，倘或無須修訂契約，規劃署仍可在提交建築圖則階段就擬議發展的發展密度提供意見。規劃署在該等情況下亦會要求地政總署就契約條款作出闡釋。

229. 一名委員表示，倘山坡面積可用作計算總樓面面積，城規會應如何為有關用地決定一個合適的建築物高度限制，務求達至有關分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積。黃婉霜女士表示委員可參考 R6 的簡介資料(有待核實)，當中指出山坡面積所產生的總樓面面積將相等於在規劃署的四幢大樓基本方案之上多加 6.5 層(約 20 米)。黃女士指 R6 亦在他們的簡介中指出，倘提供緊急車輛通道及道路後移範圍，則規劃署的基本方案須增加至主水平基準上 140 米。一名委員表示，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米在規劃方面或可以接受。然而，黃女士指出，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 130 米以容納山坡面積所衍生的總樓面面積，或放寬至 R6 所主張的主水平基準上 140 米，未必能完全滿足有關申述人的要求，理由是他們主要要求不在有關用地施加建築物高度限制，或大幅提高建築物高度限制(主水平基準上 203 米)。

體恤考慮

230. 黃婉霜女士在回應一名委員的提問時表示，困境或體恤理由可以是其中一項規劃考慮因素。一名委員認為應考慮與長者生活條件欠佳，以及現有建築物殘破有關的體恤理由。然而，第三座的擁有人因為先前的清盤令而面對財政困難的資料並非相關的考慮因素。

231. 兩名委員雖然同意應考慮體恤理由，但他們認為在此個案中應把建築物高度限制放寬至哪個水平才算恰當，並無標準可循。

設計優點及地標建築物

232. 一名委員表示，R6 的方案或具設計優點，例如眺望前皇家空軍宿舍的開揚景觀。然而，在製圖程序中考慮有關申述時，不應過分着重特定地點的擬議方案的設計優點。另一名委員支持這個觀點，並認為城規會在考慮申述的過程中只根據屬假設性質的個別發展方案而同意放寬用地的建築物高度限制，但卻不顧及在擬定分區計劃大綱圖的建築物高度限制時所採納的因素，這並不恰當。

233. 副主席表示，R6 聲稱與規劃署的基本方案相比，他們的方案(主水平基準上 203 米)在通風方面表現較佳。然而，城規會須考慮 R6 的方案(主水平基準上 203 米)在所有規劃考慮方面是否可以接受。一名委員指出，在有關用地作建築物高度為主水平基準上 203 米的發展在規劃方面並不可接受。這名委員亦備悉 R6 的空氣流通評估並沒有質疑規劃署擬備的空氣流通評估的結果，只總結 R6 的方案在通風方面較規劃署的基本方案優勝。

234. 黃婉霜女士表示，委員亦須考慮可否視 R6 的方案為一些申述人所聲稱的地標建築物，以及在這位置上的地標建築物是否須發展至主水平基準上 203 米的擬議建築物高度。

235. 一名委員表示，就申請略為放寬建築物高度限制而言，R6 的方案(主水平基準上 203 米)不大可能屬可以接受。另一名委員指 R6 的方案沒有明顯的設計優點。相反，住宅大樓的高柱及屏風效應會在視覺上造成負面影響。同一名委員表示，R6 的方案根據於二零一零年提交的建築圖則而擬定，或包括在新的《可持續建築設計指引》下不適用的額外總樓面面積及獲豁免的總樓面面積。主水平基準上 203 米的擬議建築物高度過高，不可接受。

236. 這名委員亦指出，R6 的擬議建築物高度限制及其他額外的規劃管制元素有相互關係。倘採用低於主水平基準上 203 米

的建築物高度限制，則 R6 的其他設計元素，包括額外的非建築用地、低層的通透比率及建築物間距規定將須相應作出調整。

237. 另一名委員表示，R7 指位於彩盈坊行人天橋的區內觀景廊只有一個位置可勉強眺望獅子山景觀，似乎區內觀景廊與啟德大廈用地的建築物高度限制的關連性須予檢討。

238. 黃婉霜女士在回應副主席的提問時表示，R6 辯稱較高而纖幼的建築形式對眺望獅子山的景觀所造成的影響較少，因此他們的方案並非格格不入。然而，規劃署認為兩幢主水平基準上 203 米的高樓會顯得格格不入，理由是它們會與四周的建築物高度及整體建築物高度輪廓不相協調。此外，主水平基準上 203 米的擬議高樓會對從區內觀景廊眺望獅子山山脊線的景觀造成負面的視覺影響。R6 指清水灣道八號及彩德邨的建築物高度限制較高，然而，兩者的環境及地盤平整水平均與啟德大廈不同。她說九龍規劃專員已解釋清水灣道八號用地的建築物高度限制(主水平基準上 184 米)旨在反映一項獲城規會批准的規劃申請。該用地的地盤水平較高，而有關發展的平台高度為主水平基準上 43.9 米，包括一項轉乘設施，有關設施位於兩層公共交通交匯處之上的四層平台公眾停車場內。彩德邨的建築物高度限制為主水平基準上 160 米和主水平基準上 170 米，因為該用地位處主水平基準上 41 米和主水平基準上 60.5 米的兩個平台之上。

非建築用地及建築物間距規定

建築物間距規定

239. 一名委員表示，R6 及 R7 認為闊 20 米的建築物間距(主水平基準上 15 米)過於狹窄，未能有效確保從有關用地內及從觀塘道眺望前皇家空軍職員宿舍的視野無阻。他詢問是否須檢討應否保留有關建築物間距。

240. 副主席指有關建築物間距在眺望該一級歷史建築方面或不太有效。倘劃設該建築物間距只為了提供眺望前皇家空軍職員宿舍的觀景廊，則保留有關建築物間距的理據或會被削弱。撤銷有關建築物間距或會令設計更具彈性。

241. 一名委員表示，雖然就從有關用地內及從觀塘道眺望前皇家空軍職員宿舍而言，有關建築物間距或不太有效，但從該歷史建築向外眺望的景觀則較為開揚。然而，這名委員同意副主席所說，倘劃設該建築物間距只爲了提供眺望前皇家空軍職員宿舍的觀景廊，則劃設有關建築物間距的理據或會被削弱。這名委員表示有關建築物間距亦有通風的作用。

242. 黃婉霜女士在回應上述委員的提問時表示，有關建築物間距既有觀景廊的用途，亦有通風效益。由規劃署的顧問所進行的空氣流通評估沒有特別建議就較廣闊地區的通風劃設該建築物間距。有關評估測試兩個具不同非建築用地及建築物間距限制的方案在有關用地的通風表現，並總結有關分區計劃大綱圖現時所施加的非建築用地及建築物間距限制在通風方面的表現較好。倘委員對有關建築物間距作爲觀景廊的效用有保留，可檢討有關建築物間距規定。此外，有關用地西北面的三山國王廟及東南面的學校均屬低矮的發展，有助有關用地附近的通風。

東南面界線的非建築用地

243. 一名委員表示，R6 曾詢問爲何要把有關用地東南面界線用作聖若瑟英文小學的緩衝區的非建築用地設於**啟**德大廈用地之內，而非設於學校用地或在兩塊用地之間。黃婉霜女士解釋說，有關非建築用地旨在提供一個緩衝區，使有關用地的重建項目不會太接近該學校。

244. 副主席指有關用地東南面界線的非建築用地應予以保留，爲該學校提供一個緩衝區。倘學校日後進行重建，當局可考慮在學校用地劃設多一塊非建築用地，以闢設一個較大的緩衝區，委員表示同意。

聲稱規劃署的基本方案採用錯誤的假設

245. R6 聲稱規劃署的基本方案根據錯誤的假設(即未有考慮緊急車輛通道、道路後移範圍及轉換層規定)而擬定，一名委員就此作出提問。黃婉霜女士回應說，一如九龍規劃專員所解釋，規劃署的基本方案只屬假設及概念性質。有關用地的重建項目可在有關分區計劃大綱圖的限制內採用不同的建築設計。

規劃署的基本方案旨在證明在有關建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定下，可在有關用地作 9 倍地積比率的發展。九龍規劃專員亦已解釋說，考慮過道路後移範圍及緊急車輛通道規定後，主水平基準上 110 米的建築物高度限制足以達至准許的 9 倍地積比率。秘書補充指一些樓層的樓底高度亦有調整空間。

246. 然而，黃婉霜女士指規劃署的基本方案在計算地積比率時未有考慮山坡面積。倘把山坡面積用作計算地積比率，則主水平基準上 110 米的建築物高度限制將不能達至 9 倍的地積比率。

休會

247. 由於已屆夜深，副主席建議休會，委員表示同意。

248. 會議於二零一一年五月二十八日上午十二時三十分休會，並將於二零一一年六月一日復會。

249. 會議於二零一一年六月一日下午一時復會。

250. 下列委員和秘書出席復開的會議：

黃遠輝先生

副主席

梁剛銳先生

李律仁先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

地政總署署長

譚贛蘭女士

議程項目 10

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述和意見

[此議項以廣東話進行]

第三組：R6 至 R1313

(城規會文件第 8822 號)

商議

251. 副主席多謝所有委員出席復開的會議。繼於二零一一年五月二十七日會議上進行的討論，他要求委員考慮多項事宜，以便就申述編號 R6 至 R1313 作出決定。這些事項包括應否把山坡面積用作計算總樓面面積、應否放寬建築物高度限制，以及應否修訂申述地點的建築物間距限制。

山坡面積及建築物高度限制

252. 副主席說，二零一一年五月二十七日進行商議時，委員留意到是否把山坡面積用作計算總樓面面積會影響申述地點的建築物高度限制是否適當。他要求地政總署就這方面提供意見。譚贛蘭女士說，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，根據契約，似乎可把山坡面積用作計算總樓面面積。

253. 副主席備悉九龍規劃專員於二零一一年五月二十七的會議上表示，如把山坡面積用作計算總樓面面積，就必須放寬建築物高度限制。他要求委員考慮應否放寬申述地點的建築物高度限制，以配合分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積。

254. 為回應副主席的要求，秘書表示根據 R6 的資料，山坡面積所衍生的總樓面面積應約為 8 280 平方米，但確實面積有待詳細測量的結果而定。假設申述地點的上蓋面積為 33.3%(即根據《建築物(規劃)規例》，「可建」地盤面積(即不包括山坡面積，因為移除山坡的機會不大)上住宅大樓的最大

上蓋面積)，預計須增建五至六層才可容納山坡面積衍生的總樓面面積。假設樓底高度為 3.15 米，六層約相等於 20 米。委員或許需要考慮應否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，以容納山坡面積所衍生的額外總樓面面積。

255. 秘書應副主席的要求扼述九龍規劃專員在二零一一年五月二十七日的會議上所解釋申述地點毗鄰建築物高度輪廓的情況。整體來說，啟德大廈用地鄰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，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。因此，從較宏觀的角度考慮，把申述地點的建築物高度限制提高至主水平基準上 130 米未必不可接受，而且仍可符合梯級狀建築物高度輪廓。

256. 副主席同意把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米仍可大致符合梯級狀建築物高度輪廓。委員也備悉啟德大廈用地的位置也緊連一些低層用途，例如學校，前皇家空軍職員宿舍、一塊休憩用地及一間廟宇。在這情況下，即使修訂申述地點的建築物高度限制也無需修訂附近用地的建築物高度限制。

建築物間距限制

257. 至於建築物間距限制方面，副主席問及保留／刪除建築物間距會否影響建築物高度限制。秘書回應說，建築物間距會影響用地的布局及設計的靈活性。然而，建築物間距不會直接影響建築物高度限制，因為申述地點的住宅大樓的覆蓋範圍須受《建築物(規劃)規例》的最大上蓋面積所規限。分區計劃大綱圖訂明在主水平基準上 15 米劃設建築物間距，不會令住宅大樓的覆蓋範圍減至低於《建築物(規劃)規例》所准許的最大上蓋面積限制。因此，保留／刪除建築物間距不會直接對建築物高度限制造成影響。

258. 至於委員關注建築物間距是爲了擴闊視野還是爲了達致通風效果，秘書說，正如文件附件 VI 所載的空氣流通評估報告顯示，啟德大廈用地的建築物間距並非用作該區的主要通風廊。該空氣流通評估曾爲啟德大廈用地測試兩個發展方案，兩

者有不同的建築物間距及非建築用地規定，結果顯示，使用分區計劃大綱圖訂定的建築物間距及非建築用地規定的方案，在街道水平通風環境方面的表現較佳。因此，啓德大廈的建築物間距主要用作觀景廊，而又可促進空氣流通。

259. 副主席說，由於四周主要是低層發展，因此，建築物間距的主要作用似乎並非促進空氣流通。秘書說，委員應考慮是否保留該建築物間距作觀景廊之用。

260. 一名委員說，建築物間距規定或可實施所需的規劃管制，避免在申述地點出現臨街面廣闊的典型屏風樓。另一名委員說，即使純粹從視野的角度而言，也有理據支持保留建築物間距。從觀塘道眺望，建築物間距可令建築形式更通透，而從前皇家空軍職員宿舍向西眺望的視野也更廣闊。這一點得到另一名委員支持。

261. 另一名委員說，有充分理據支持為啓德大廈訂定建築物間距以實施規劃管制，因為申述地點獨特之處在於緊連一級歷史建築。應保留建築物間距以維持由前皇家空軍職員宿舍向外眺望的景觀質素。

262. 同一名委員表示，如有關發展的創意設計方案具設計優點，發展商可向城規會申請略為放寬建築物間距的規定。秘書在回應副主席的提問時說，涵蓋申請用地的「住宅(甲類)」地帶訂有可略為放寬建築物間距限制的條文。有關係文准許修訂建築物間距的高度及位置、闊度及／或設計。城規會於二零一零年十月八日考慮尖沙咀分區計劃大綱圖的進一步申述時，已確定這項原則。

建造地標

263. 二零一一年五月二十七日進行討論時，委員認為從整體的規劃角度而言，建築物高度為主水平基準上 203 米的建築物不可接受，而對於多名申述人建議在申述地點興建地標建築物，一名委員表示高樓大廈並不同地標建築物，而且也沒有充分規劃理由支持在啓德大廈用地發展地標建築物的建議。該名委員說，R6 的擬議發展方案沒有地標建築物需具備的設計優

點，而擬議的建築物高度(主水平基準上 203 米)並不適合區內的環境。副主席也同意這地點不宜興建超高的地標建築物。

合法期望

264. 有關申述人聲稱對啓德大廈不應訂有建築物高度限制抱有合法期望，副主席說，為實施規劃管制，城規會獲條例賦權在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制，並且一直在適當情況下在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制。此外，兩名委員表示，鑑於自二零零七年以來，城規會逐步全面地為各區的分區計劃大綱圖收納建築物高度限制，申述人應知道分區計劃大綱圖始終會收納建築物高度限制。

265. 秘書說，當局主要為涉及廣泛公眾利益的事宜進行規劃，法定規劃程序不會考慮私人進行的交易。一名委員留意到原則上分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制，應可配合分區計劃大綱圖所准許的發展潛力，並表示若把建築物高度限制放寬至可配合整塊用地(包括山坡面積)的 9 倍准許地積比率，已回應申述人聲稱的發展權問題。

266. 副主席總結委員的意見，並表示為解決申述編號 R6 至 R1313 所提出的問題，應把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂至主水平基準上 130 米。委員也同意分區計劃大綱圖沿申述地點東北面及東南面界線劃設的兩塊闊 10 米的非建築用地，以及在主水平基準上 15 米劃設的建築物間距應予保留。

267. 委員備悉上文第 148 至 152 段詳載秘書處及九龍規劃專員於二零一一年五月二十七日會議上，就申述人於會上所提出的問題作出的澄清。委員也備悉由於曾通知城規會沒有提出申述的其中一名申述人(R1029)有出席聆訊，因此有關申述應算作有效的申述。在這情況下，記錄在案的無效申述應合共九份。

268. 經進一步商議後，委員同意接納 R6 至 R1313 的部分內容，把涵蓋啓德大廈用地的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米修訂至主水平基準上 130 米。委員

繼而審閱文件第 6 部分詳載不接納申述餘下部分的理由，並認為應適當地修訂有關理由。

申述編號 R6 至 R1313

269. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，把啓德大廈用地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。

270. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6 至 R1313 的其餘部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，是爲了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並且避免出現過高或不協調的建築物，以及對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局爲該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括「城市設計指引」、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、有關用地所屬的用途地帶、發展密度，以及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在公眾對改善生活環境的期望與保障私人發展權之間取得了平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設而訂定，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖的准許發展密度。當局不支持放寬整區的建築物高度限制，因爲這會導致區內高廈林立，有違擬議規劃管制的目的。撤銷**啟**德大廈的建築物高度限制，會損及梯級式建築物高度輪廓的連貫性，可導致高廈林立；
- (c) 爲啓德大廈訂定建築物高度限制的意向是要避免出現過高的發展項目，個別地點在有關分區計劃大綱圖上的准許發展密度不會受到影響。訂定適當的建築物高度限制旨在避免導致出現過高及不相協調的建築物而與公眾期望不符；

- (d) 啟德大廈的非建築用地及建築物間距已顧及有關地點的獨特性和設計須具彈性。這些限制既合理，又能在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。在啟德大廈東北面及東南面界線劃設闊 10 米的非建築用地，以及在主水平基準上 15 米劃設闊 20 米的建築物間距的建議實屬恰當；以及
- (e) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，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的條款。城規會會根據分區計劃大綱圖的《說明書》所列的準則，按個別情況考慮每宗申請。