

二零零九年三月二十日舉行的城市規劃委員會
第 932 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

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

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁廣灝先生

方和先生

李慧琮女士

劉月容博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生(上午)
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黎萬寬女士(上午)
胡明儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年三月六日第 931 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年三月六日舉行的第 931 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項(i)

2. 此議項另外以機密文件形式記錄。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號S/H17/10》的申述及意見

(城規會文件第 8312 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

[陳旭明先生此時到達出席會議。]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，下列委員已申報利益：

方和先生	在淺水灣道擁有一項物業，身為申述人(申述人編號 400)，和現為民主建港聯盟(提意見人編號 681)成員
------	--

李慧琼女士 - 現為民主建港聯盟(提意見人編號 681)成員

陳曼琪女士 - 現為民主建港聯盟(提意見人編號 681)成員

4. 委員得悉方和先生及李慧琼女士已就未能出席會議致歉，而陳曼琪女士已暫時離席。

5. 委員得悉已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊。除下列獲邀出席的申述人及提意見人外，其餘各人已表示不會出席聆訊，或沒有回覆。城規會同意在他們缺席的情況下繼續聆訊。

6. 下列規劃署、康樂及文化事務署(下稱「康文署」)和運輸署的代表此時應邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島區規劃專員
林智文先生	規劃署高級城市規劃師／港島
張國基先生	康文署助理署長(康樂事務)1
曹炳松先生	運輸署高級工程師／南區及山頂

7. 下列申述人、提意見人和其代表此時應邀出席會議：

申述人編號 164(R164)及提意見人編號 515(C515)：
Dmitry Fedotov 先生
提意見人編號 519(C519)：Dmitry Prosvirkin 先生
Dmitry Fedotov 先生
Dmitry Prosvirkin 先生

申述人編號 197(R197)及提意見人編號 373(C373)：
Gael Black
Gael Black 女士

申述人編號 397(R397)及提意見人編號 536(C536)：

Regina Lopez

申述人編號 559(R559)及提意見人編號 276(C276)：

Dipa Burkhardt

申述人編號 1021(R1021)及提意見人編號 669(C669)：

創建香港

Paul Zimmerman 先生

李禮賢先生

申述人編號 561(R561)及提意見人編號 252(C252)：

Pamela Kroos

Pamela Kroos 女士

申述人編號 944(R944)：保華大廈的業主立案法團

羅浩博先生

廖國能先生

申述人編號 992(R992)及提意見人編號 679(C679)：

羅健熙

羅健熙先生

申述人編號 995(R995)及提意見人編號 674(C674)：

南區區議會議員徐遠華

徐遠華先生

李綺雯女士

申述人編號 1007(R1007)：南區區議會議員馮仕耕先生

馮仕耕先生

陳岳鵬先生

林啓暉先生

提意見人編號 483(C483)：Caroline Kracht

Caroline Kracht 女士

提意見人編號 681(C681)：民主建港聯盟南區支部

黃才立先生

提意見人編號 391(C391)：Maureen Mueller
Maureen Mueller 女士

列席者

申述人編號 54(R54)：石高綺雲女士
石高綺雲女士

申述人編號 206(R206)：李禮賢先生
李禮賢先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請港島區規劃專員區潔英女士向委員簡介申述的背景。

9. 區潔英女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂項目載於文件第 1 段—二零零八年九月二十六日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目包括把淺水灣海景大樓及毗鄰停車場用地由「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(修訂項目 A1 及 A2)；把海景大樓西鄰的一小塊狹長土地由「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 A3)；把深水灣峽谷的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶(修訂項目 B)；以及從圖則刪除第八十一號幹路的可行路線(修訂項目 C)；
- (b) 改劃海景大樓用地用途地帶的背景及在設計「綜合發展區」地帶時所考慮的因素載於文件第 3.1 至 3.4 段及 4.2.1 至 4.2.2 段—海景大樓大部分地方一直空置，內部更開始殘破。當局接獲區內人士要求，將土地加以善用。由於海景大樓位於淺水灣海灘的當眼位置，政府建議出售海景大樓及毗鄰停車場用地作商業及／或酒店用途，使該處對遊客更具

吸引力。已加入發展規範(包括建築物高度及最大總樓面面積)，以確保可作出適當的規劃管制。南區區議會轄下的地區發展及環境事務委員會先後在二零零八年三月及十月舉行的會議上表示，雖然部分委員對該用地的擬議用途、公共休憩用地私有化及拆卸海景大樓表示關注，但普遍支持有關建議；

- (c) 接獲 1 022 份有效申述及 684 份意見，但其中一份意見(編號 359)在二零零九年三月十一日撤回。全部申述均反對修訂項目 A1 及 A2，即有關把海景大樓及毗鄰公眾停車場改劃為「綜合發展區」地帶。在全部申述中，18 份同時涉及修訂項目 A3；19 份同時涉及修訂項目 B；而 20 份同時涉及修訂項目 C。除 C673 外，全部意見均支持申述內容，反對修訂項目 A1 及 A2(C673 支持將用地劃為「綜合發展區」地帶)，其中七份意見亦表示支持修訂項目 B 及 C；
- (d) 申述和意見所持理由及提出的建議詳載於文件第 2 段，現將重點闡述如下：

修訂項目 A1 及 A2 – 把海景大樓及毗鄰停車場改劃為「綜合發展區」地帶

- i. 申述人反對把公共空間私有化，因為他們認為海景大樓及毗鄰停車場屬於淺水灣泳灘的一部分。他們反對拆卸海景大樓及所建議的酒店用途，認為海景大樓非常配合該區特色。他們擔心擬議發展可能會在實質上影響海灘的交通聯繫及視覺效果，並關注擬議發展所造成的交通影響。部分申述人亦指出，現時位於停車場用地南邊的一排樹木，會受到擬議發展影響，須加以保護；
- ii 全部申述人均建議恢復原有的用途地帶及海景大樓和停車場用地用途。他們建議保留海景大樓，並翻新作與海灘相關的用途。部分申述人建議就海景大樓加入不得超過主水平基準以上

11 米的高度限制、把整塊用地改劃為「休憩用地」地帶，並將淺水灣地區指定為文物景點。不少申述人要求在該區增設有收費錶的私家車泊車位及公共車輛上落客區；

- iii. 除支持申述人的建議外，大部分提意見人建議實施交通管理措施，包括限制旅遊巴士使用淺水灣道和海灘道及改善該區行人設施。一些提意見人建議就海景大樓批出期限較長的租約，並改良海灘道東面沿線的公共及殘破建築物，以便加以善用；

修訂項目 A3 — 把「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶

- iv. 有一份申述支持該修訂項目，其餘 17 份申述及相關意見則誤會海景大樓西鄰的狹長土地將改劃為「綜合發展區」地帶，因此認為改劃用途地帶會導致公共空間私有化或意味會進一步發展；

修訂項目 B — 把「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶及修訂項目 C — 刪除第八十一號幹路的可行路線

- v. 全部 19 份申述及七份意見均支持修訂項目 B。至於修訂項目 C，19 份申述及七份意見表示支持，但另有一份申述反對修訂項目 C，理由是即使短期內未必需要興建該條道路路線，但仍應保留作日後可行用途；

- (e) 規劃署就申述提出的意見和回應詳載於文件第 4 段，現將重點闡述如下：

修訂項目 A1 及 A2 — 把海景大樓及毗鄰停車場改劃為「綜合發展區」地帶

- i. 改劃用途地帶建議是回應區內人士有關善用土地的訴求。不過，發展局考慮過申述及意見的內容後，建議由康文署翻新海景大樓，以便重新招標作食店或其他與海灘有關的用途。康文署表示對申述人的建議持開放態度，並會透過邀請各方提交意向書，收集有關活化海景大樓的各種意念及建議。因此，規劃署建議把用地用途地帶恢復為原有的「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶，以回應全部申述人所關注的事宜；

- ii. 就高度限制而言，原有「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的高度限制為兩層。當局認為不宜根據部分申述人的建議把建築物高度限定為主水平基準以上 11 米，因為這低於現有建築物的中央部分的高度(主水平基準以上 14.4 米)。規定酒店用途須提出規劃申請，既可容許靈活運用土地，亦可讓城規會詳細評審任何可能提出的建議，以確保發展不會造成不良影響。根據原有「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的「註釋」，「酒店」屬於第二欄用途之一；

- iii. 建議把停車場用地恢復為「休憩用地」地帶，而海灘則已劃為「休憩用地」地帶。海景大樓用地因已設有建築物，不宜改劃為「休憩用地」地帶。公眾及區內人士要求提供私家車泊位，而旅遊業界則要求為旅遊巴士闢設上落客區。鑑於有不同要求，運輸署建議待坐落麗都舊址的新商場啓用後，檢討是否需要保留停車場現有泊車位。運輸署亦會繼續與警方合力監察海灘道的交通情況，並在有需要時實施改善措施。其他就海景大樓租約期限及改良附近其他公用建築物的建議，超越城規會的職權範疇，並已轉交有關政府部門(即康文署及食環署)考慮；

修訂項目 A3 – 把「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶

- iv. 這塊用地面積細小(0.02 公頃)，屬於海灘一部分，並非屬於海景大樓範圍。把這塊用地改劃為「休憩用地」地帶，調整用途地帶界線，是恰當的做法；以及

修訂項目 B – 把「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶及修訂項目 C – 刪除第八十一號幹路的可行路線

- v. 已察悉有關支持修訂項目 B 及 C 的申述。就修訂項目 C 而言，早於一九七六年首次建議興建第八十一號幹路，但隨後的檢討顯示該區對交通的需求不會大幅增加，因此不再需要興建擬議幹路。

- (f) 規劃署建議接納申述或其部分內容，分別把海景大樓及毗鄰停車場的用途地帶恢復為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶。規劃署建議不順應申述的以下部分內容而修訂分區計劃大綱圖，即其他有關海景大樓及毗鄰停車場用地的建議、把海景大樓西面一塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶及從分區計劃大綱圖刪除第八十一幹路的可行路線。

10. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表就有關申述和意見作出闡釋。

R164 及 C515(Dmitry Fedotov 先生)

C519(Dmitry Prosvirkin 先生)

11. Dmitry Prosvirkin 先生呈交海景大樓的擬議翻新工程建議書。他陳述下列各點：

- (a) 他代表 Asia Exclusive Limited 作出簡介。該公司擔任經營與海灘有關設施的本地及外地投資者的代表；
- (b) 認為海景大樓的現有用途沒有商業價值，並非全然正確。海景大樓可進行翻新作有價值的用途。在會議上呈交的建議書概述海景大樓的擬議用途(包括更衣室設施、食品和飲料、海灘酒吧及兒童會所連學習班)，既可開放設施供公眾使用，亦可保留淺水灣的特色；以及
- (c) 海景大樓應該保留，並租予負責任的經營商，使區內人士及遊客受惠。

R197 及 C373(Gael Black)

12. Gael Black 女士陳述下列各點：

- (a) 她自一九七六年起在淺水灣居住，該海灘伴着其子女成長；
- (b) 週末前往海灘的人士有增無減，令海灘道水泄不通。她曾在某個星期六早上計算，海灘道約有 80 輛旅遊巴士。在平日早上，上學時間的交通亦會令道路阻塞。她明白淺水灣繼續會是旅遊點，所以懇請當局改善該區的交通管理，方便區內居民和遊客。

R397 及 C536(Regina Lopez)

R559 及 C276(Dipa Burkhardt)

R1021 及 C669(創建香港)

13. Paul Zimmerman 先生陳述下列各點：

- (a) 他們反對改劃用途地帶建議，並認為事件不單涉及海景大樓的規劃，而是與該區的居住質素和生活享受條件有關；

- (b) 規劃署擬備的文件沒有處理行人在該區步行所遇到的問題。對該區居民而言，海灘道像一道峽谷。行人在擠滿旅遊巴士的道路行走，並不好受；
- (c) 他對規劃署建議恢復用地原有的用途地帶，表示歡迎。他接獲四封由若干國際營運商發出的信件，表示會就活化海景大樓向康文署提交建議。不過，除營運商的意見外，亦應會收集南區區議會及市民的意見。待收集意向書的程序完成後，他建議康文署就標書擬稿諮詢南區區議會及市民，以便將公眾意見收納在標書內；
- (d) 他不同意運輸署的意見，認為應立即檢討是否需要保留現有停車場用地，而無須待坐落麗都舊址的發展項目落成後進行。倘無法決定停車場的用途，康文署就重行運用整塊用地重新進行招標時，或會剔除停車場用地。屆時有關分階段實施的問題需予處理；
- (e) 麗都舊址現時在該區顯得有礙觀瞻。他明白麗都發展項目未能啓用，是因為仍有關於《建築物條例》及契約的履行事宜尚待解決。不過，規劃署並沒有在所擬備的文件提及有關事宜的現況。政府不應不解決這些事情；
- (f) 他不同意運輸署的意見，認為交通問題令人無法容忍，除交通流量外，旅遊巴士因車身過長而無法靈活轉彎。亦令人關注。巴士停在路旁等候仍開動引擎，造成噪音及空氣污染。這些問題已經惡化，但仍未獲解決；
- (g) 規劃署在文件回應指有關改良毗鄰公共建築物、垃圾收集站、公廁及食環署辦事處的建議，超越城規會的職權範疇。淺水灣地區的發展事宜，應由城規會負責。倘各部門只顧及本身的職責，是不可行的；

- (h) 反對修訂分區計劃大綱圖的申述數目龐大，是因為規劃署在擬備擬議修訂時，沒有與居民溝通。政府應從中汲取經驗。創建香港派發通告，讓居民得悉詳情。政府須留意區內居民與區議會議員可能持不同意見。規劃署向區議會推介規劃建議，不遺餘力，但在提交城規會考慮的文件並未反映區議會的所有意見；以及
- (i) 政府應解決該區的交通問題，並在日後就新建議與市民溝通。

R561 及 C252(Pamela Kroos)

14. Pamela Kroos 女士陳述下列各點：

- (a) 其家人自一九八二年起已在淺水灣居住。她從創建香港的郵件得知海景大樓將會拆卸重建成酒店，感到遺憾。政府應提高計劃的透明度，並公開資料(例如上載網頁)；
- (b) 海灘道過於狹窄，不足以容納大型旅遊巴士，因此經常擠塞。除阻塞道路外，旅遊巴士沒有關掉引擎，造成空氣污染。她曾向警方及運輸署投訴，但情況並沒有改善。交通問題不單困擾居民，亦對遊客造成不便。運輸署應限制使用該道路巴士體積；以及
- (c) 海景大樓關閉前，管理奇差，該處變成罪惡溫床。

R944(保華大廈業主立案法團)

15. 廖國能先生代表保華大廈業主立案法團反對改劃海景大樓的用途地帶，因為淺水灣道的交通已非常擠塞，擬議新酒店／商業樓宇將令問題進一步惡化。海灘道的停車位短缺，倘改劃停車場用地的用途地帶，會導致海灘道等候泊車位的車輛大排長龍。新發展項目在施工期間及落成入伙後，均會造成污染。海灘的靠海位置私有化亦會令市民止步，而體積過大的商業發展項目將會破壞淺水灣的特色。

R 992 及 C 679(羅健熙)

16. 羅健熙先生呈交了一份陳述書，並攜同張愛玲所著的《傾城之戀》，供委員參閱。他陳述下列各點：

(a) 他是民主黨成員及甘乃威議員辦事處職員，支持規劃署建議恢復海景大樓用地原有的用途地帶，並進一步建議把海景大樓翻新作張愛玲紀念館，理由如下：

i. 政府土地屬於香港市民，而並非政府的財產。政府物業的價值不應單從所得收入評核。由於政府物業屬於公共資產，應作最惠澤社羣的用途；

ii. 張氏是一位傳奇作家，《傾城之戀》是其暢銷書之一，描述在淺水灣酒店發生的愛情故事。小說極受歡迎，曾改編成電影。海景大樓佔顯眼位置，適合改作張氏的紀念館；以及

iii. 倘海景大樓改作著名作家紀念館，便可發展成潮流作家或藝術家的聚腳點。龍應台教授在台灣提倡把荒廢的建築物改建為「文化沙龍」，便是成功例子。

[譚贛蘭女士此時暫時離席。]

R 995 及 C 674(徐遠華)

17. 徐遠華先生呈交一份陳述書供委員參考。他陳述下列各點：

(a) 他的意見與 R 992 類似，支持把海景大樓翻新作張愛玲紀念館。張氏與香港關係密切，曾就讀香港大學，而其膾炙人口的著作《傾城之戀》以淺水灣為故事背景。張愛玲紀念館配合美麗的海灘，不單可以提升香港的文化形象，更可促進南區旅遊業發展；以及

- (b) 民主黨在區議會會議中一直反對擬議修訂，亦反對公共物業私有化及認為應保留海景大樓。他同意 Paul Zimmerman 先生的建議，並認為就土地用途進行規劃時，規劃署不應只着眼於所得收入，而應評審對整體社會的益處。

[黃澤恩博士此時暫時離席，而譚贛蘭女士則於此時返回議席。]

R1007(南區區議會議員馮仕耕先生)

18. 馮仕耕先生陳述下列各點：

- (a) 他反對政府擬透過改劃用途地帶，將海景大樓及毗鄰停車場的公共空間私有化作酒店發展用途。他曾以書面方式在二零零九年一月八日舉行的南區區議會會議提出動議，動議最終在會議獲得通過；
- (b) 南區區議會支持活化並善用空置的海景大樓，但居民及市民的需要須予尊重，而且不應把公共空間私有化；以及
- (c) 擬議酒店發展將會令該區交通擠塞情況惡化。雖然淺水灣是著名的旅遊點，但也是悠然舒適的住宅區。政府需要平衡遊客和居民的利益，並為該區制訂全面的規劃策略。

[黃澤恩博士此時返回議席。]

19. 南區區議會議員陳岳鵬先生表示同意馮先生的意見。他歡迎規劃署建議恢復海景大樓的用途地帶。他表示倘批出長期租約，這些營運商可負責維修海景大樓。

20. 南區區議會轄下的社區事務及宣傳委員會副主席林啓暉先生表示支持規劃署建議恢復海景大樓的用途地帶。他澄清區議會曾就擬議修訂舉行數次會議，但文件並無提及最重要的一次會議。區議會原本不反對把該用地改劃為「綜合發展區」地帶，以善用空置的海景大樓，但在二零零八年舉行的兩次會議

中，議員曾就把用地作酒店用途表示關注，而在二零零八年十二月三日商務及經濟發展局局長劉吳惠蘭女士作出宣布後，南區區議會才清楚知道政府擬重新發展該用地作酒店及商業用途。馮先生和陳先生隨後動議反對政府的建議，以便南區區議會在二零零九年一月八日會議上討論，而反對改劃用途地帶的動議亦獲得通過。他要求康文署就海景大樓的用途諮詢南區區議會。

C483(Caroline Kracht)

21. Caroline Kracht 女士陳述下列各點：

- (a) 她是淺水灣居民，其家人自 70 年代起便享用海灘及相關設施；以及
- (b) 她支持 R197、R561 及 R1021 的意見，即淺水灣交通情況惡劣，是該區的主要規劃課題。她懇請有關政府部門與運輸署密切合作，以制訂全面的方案解決問題。

C681(民主建港聯盟南區支部)

22. 黃才立先生陳述下列各點：

- (a) 他歡迎規劃署建議恢復海景大樓原有的用途地帶。政府應制定計劃，確保海景大樓經翻新後得以善用，例如用作博物館、紀念館或表演場地；以及
- (b) 當局先前進行諮詢時，並無清楚告知南區區議會整塊海景大樓用地的擬議用途。因此，南區區議會沒有就改劃用途地帶提出反對。其政黨維持反對酒店發展的立場，因該項發展會對交通造成不良影響。

C391(Maureen Mueller)

23. Maureen Mueller 女士陳述下列各點：

- (a) 她由一九九七年起在淺水灣居住。創建香港發出通函，以圖則清楚載述有關建議，她從中得悉擬議對淺水灣所作改動；
- (b) 她認為政府在過去幾年擴展海灘範圍，值得表揚。近期有關淺水灣海灘的計劃似乎是遊客主導。該海灘是熱門的旅遊點，因為有自然美景，環境寧靜，而且接近市區。不過，體積過大的商業建築物會破壞景觀；
- (c) 她持有運輸管理及規劃學位，並已在九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)的交通及政策部任職 15 年。根據其經驗，她並不同意運輸署指該區的交通情況可以容忍。在狹窄道路(例如海灘道及南灣道)使用太大的巴士／旅遊巴士，並不恰當。她以最近在淺水灣酒店舉行的法拉利車展為例。因為法拉利車輛停泊在行人路，淺水灣道只能單線行車，導致該區交通長時間嚴重擠塞。她表示，倘將狹窄海灘道的海景大樓重建為酒店，交通情況將會惡化，因為估計海灘酒店的住客不會乘搭公共交通工具。海灘用地應保留作社區用途，不應只供個人享用。在該用地興建酒店會對該區的交通造成不良影響。

24. 主席表示規劃署一直尊重公眾的意見。由於區內人士要求善用海景大樓用地，規劃署建議把海景大樓用地改劃為「綜合發展區」地帶，以便更妥善作出規劃管制。擬議修訂其後已根據《城市規劃條例》在憲報刊登，以供公眾查閱。進行公眾諮詢是有關程序的一部分。由於透過公眾諮詢活動收集的意見顯示原有的規劃用途較為合適，規劃署積極作出回應，建議保留原有的用途地帶。這顯示當局已充分考慮公眾的意見，並按適當情況行事。

25. 主席續稱，由於預計會就海景大樓的管理事宜及該區的交通提出問題／關注事項，康文署及運輸署的代表已應邀出席

會議。他要求康文署及運輸署闡述使用及管理海景大樓的計劃，以及淺水灣地區的交通管理措施。

26. 張國基先生回應時表示，倘城規會同意恢復海景大樓原有的用途地帶，康文署將負責管理海景大樓及毗鄰停車場用地，以使用作與海灘有關的用途。由於公眾對海景大樓日後的用途意見分歧，康文署計劃在二零零九年五月邀請有興趣的團體就可行用途提出建議，但不承諾獲選建議的倡議者可獲甄選為海景大樓的營運商。在確定用途後，便會另行招標，但在招標前將諮詢南區區議會。預計在二零一零年年底或之前中標者可獲批出海景大樓的營運合約。

27. 曹炳松先生明白淺水灣是熱門地點，認為交通繁忙，但並非嚴重擠塞。運輸署將密切與警方聯絡，繼續監察該區的交通情況。他表示該區空間有限，行人、車輛及旅遊巴士爭路，改善方法不多。他表示待麗都舊址的商場啓用後，將就毗鄰海景大樓的停車場用地用途進行檢討。倘泊車位需求下降，停車場部分泊車位可改作其他用途，例如上落客區，改善行人環境。

28. 委員提出的問題／意見撮錄如下：

- (a) 有沒有為該區制訂交通改善計劃，就重新使用海景大樓及日後其他發展作好準備；
- (b) 根據在淺水灣居住多年的一些申述人的意見，巴士／旅遊巴士體積過大，是該區交通出現問題的原因之一。可否考慮禁止體積過大的旅遊巴士使用區內道路的某些路段，作為即時解決問題的措施；
- (c) 除諮詢區議會外，康文署會否就海景大樓的新建議諮詢區內居民；
- (d) 擬議意向書所包含的範疇為何？當局應就通風、裝修物料、建築特色和行人通道等事宜徵詢公眾的意見，而有關資料應收納在海景大樓的招標文件內；

- (e) 根據康文署的資料，預訂就海景大樓的新用途委聘新營運商的日期最早為二零一零年年底。由於海景大樓已空置多年，當局能否作出優先安排，例如租出用地作臨時食肆；
- (f) 現有海景大樓是否設有污水渠及煤氣和電力供應；以及
- (g) 過往兩次就海景大樓招標均失敗，從中汲取了什麼教訓。

[李偉民先生此時離席。]

29. 曹炳松先生作出下列回應：

- (a) 由於淺水灣道及海灘道的路面水平高低有別，須以樓梯連接。為方便行人前往海灘，運輸署聯同路政署正考慮在斜坡設置斜路，提供無障礙的行人道通。此外，運輸署將繼續監察交通情況及行人設施情況，並在有需要時作出改善安排；以及
- (b) 淺水灣道在多年前鋪設，路窄彎急，因此大型車輛在該路行駛時必須減速。運輸署可考慮擴闊若干路段／彎位。大型車輛對該區並無構成交通安全問題。他認為現階段無須限制大型巴士使用淺水灣道及海灘道。就限制旅遊巴士的數量而言，運輸署將聯絡巴士營運商及旅遊事務署，探討如何作出適當安排以改善情況。

30. 張國基先生陳述下列各點：

- (a) 在敲定招標計劃前，當局將充分諮詢區議會，因為區議會代表區內居民的意見；
- (b) 康文署邀請各方提交意向書時，會邀請有興趣的團體就海景大樓提交建議，建議範疇甚廣，包括擬議用途、建築物設計、經營模式及預計訪客人數，以確保擬議用途可行及可持續經營。所有規定須經詳

細研究後，才會收納在招標文件。為確保可順利重新使用海景大樓，招標過程可能比其他計劃需時較長；

- (c) 海景大樓不宜即時使用，因為發現頂層已有鋼筋外露。康文署最初考慮翻新海景大樓，再租予承辦商。翻新工程將耗資一千萬元。不過，考慮到長期營運商可能會對海景大樓的新用途設下特定要求，利用公帑翻新大樓作短期用途，可能不符合成本效益。康文署會盡量簡化有關敲定用途及招標的程序。為了在過渡期間善用海景大樓，倘確保大樓結構安全，康文署將考慮開放海景大樓地下作短期臨時用途；以及
- (d) 由於海景大樓曾用作經營持牌餐廳，污水渠及煤氣和電力供應不成問題；以及
- (e) 康文署曾就先前兩個營運商經營失敗的經驗。作出檢討。營運商表示平日在淺水灣經營飲食業，困難重重，因為大多數遊客在假日及週末才前往該區。就這次招標而言，當局期望透過舉行簡介會及要求在意向書提交詳細建議，有興趣的團體能夠制訂周詳可行的經營模式，在海景大樓持續經營。

31. 康文署回應時提及有關海景大樓地下的臨時用途，部分委員就此進一步作出下列提問／建議：

- (a) 康文署應聯絡社區人士、區議會或國際學校，在週末舉辦社區活動，例如藝術市場、藝墟及繪畫比賽，以重新利用海景大樓地下。通過有關活動，亦可收集市民的意見；以及
- (b) 是否已有資金應付預計所需的一千萬元翻新工程費用，而無須取得立法會的批准，以及翻新工程需時多久。由於建築物結構問題對日後用途有重大關係，或須在招標前解決。

[林群聲教授及陳仲尼先生此時離席。]

32. 張國基先生回應說：

- (a) 康文署會考慮建議的臨時社區用途，以便盡快重新使用海景大樓；以及
- (b) 復修成本是建築署就基本維修工程作出的粗略估計，全面翻新(包括結構鞏固工程)所需的實際成本尚未評估出來。考慮到翻新工程的成本高昂，而且未必完全符合日後經營者的要求，現階段沒有充分理據支持進行全面翻新工程。對於委員提出盡快開放海景大樓地下供市民使用，康文署會評估提早重新使用地下所涉及的基本維修成本。

[林雲峰教授此時暫時離席。]

33. 一名委員詢問各申述人，規劃署建議恢復海景大樓的用途地帶，能否針對他們提出的反對作出回應。Paul Zimmerman 先生、陳岳鵬先生和徐遠華先生回應確認能夠。Paul Zimmerman 先生重申(i)所涉各方均應從恢復用途地帶一事汲取經驗；(ii)康文署可考慮成立一個由專業人士及社區人士組成的小組，為海景大樓擬備活化再利用建議；以及(iii)他不滿運輸署表示該區的交通情況屬可容忍程度，這與社區人士的看法大相逕庭。

34. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，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申述和意見，稍後會把決定通知他們。主席多謝所有申述人、提意見及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

35. 秘書報告申述人編號 458(R458)在二零零九年三月十六日要求把會議改在四月的週末或辦公時間以外舉行。信件副本在會議上呈交，以供委員參考。委員得悉 R458 沒有出席會議，並且不同意有關要求。

36. 委員得悉區內人士關注該區的交通管理事宜，但認為有關事宜超越城規會的職權範圍。城規會將邀請運輸署檢討該區的交通情況。

37. 考慮到申述人和提意見人的意見，以及康文署計劃翻新大樓用作與海灘有關的用途，委員同意恢復海景大樓及毗鄰停車場用地的用途地帶，符合公眾就保留用地作公共用途的期望。

申述編號 R790、891、892、896 至 936、938 至 946、948 至 952、997 至 1004、1006、1008、1009、1011、1012、1014、1015、1018、1024 至 1026

38. 經進一步商議後，城規會決定接納77份申述，把海景大樓及毗鄰停車場分別恢復劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶。

申述編號 R1 至 R133、141 至 606、608 至 690、692 至 789、791 至 869、871 至 890、893 至 895、937、947、953 至 960、962 至 996、1005、1007、1010、1013、1016、1017、1019 至 1023、1027 至 1033

39. 經進一步商議後，城規會決定接納945份申述的部分內容，把海景大樓及毗鄰停車場分別恢復劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶。

40. 城規會決定不接納申述的其餘部分，即有關海景大樓及毗鄰停車場用地的其他建議、把海景大樓西面的一塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶及從分區計劃大綱圖刪除第八十一號幹路的可行路線，理由如下：

- (a) 在「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶，建築物高度已限於兩層或現有建築物的高度。海景大樓中央部分的現有高度為主水平基準以上 14.4 米，把擬議建築物高度限制訂於主水平基準以上 11 米並不恰當，亦沒有必要(*R1 至 R133、R141 至 R606、R608 至 R690、R692 至 R768、R770 至 R789、R791 至 R869、R871 至*

R890、R953 至 R960、R962 至 R982、R1021、R1027 至 R1033)；

- (b) 海景大樓用地已設有構築物，將會重新用作與海灘有關的休憩用途，並不適宜收納為「休憩用地」地帶的一部分(*R893 至 R895 及 R1023*)；
- (c) 規定提交酒店用途規劃申請，可容許靈活運用土地，而規劃許可的規定亦可確保可能申請的擬議酒店用途，就土地用途及設計而言是可以接受的，而基礎設施足以應付需求(*R769、R937、R947、R1007、R1010、R1013、R1016、R1017、R1022 及 R1023*)；
- (d) 在「休憩用地」地帶，停車場用地的停車場及上落客區屬經常准許用途(*R516 及 R1021*)；
- (e) 建議把淺水灣及海景大樓列為文物景點進行保護，是涉及《古物古蹟條例》的事宜，超越《城市規劃條例》的權限(*R1017*)；
- (f) 海景大樓西面的狹長土地位於海景大樓的界線外，屬於海灘範圍。把有關土地由「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶是對用途地帶界線作出調整(*R983 至 R996、R1005、R1019 及 R1020*)；以及
- (g) 當局在一九七六年首次建議興建第八十一號幹路，作為連接港島東部和南部的的主要幹線。由於預計有關地區的交通需求不會大幅上升，現已無須興建該擬議幹線，因此在分區計劃大綱圖上保留可行路線及有關擬議第八十一號幹路的附註，並不恰當(*R1019*)。

41. 秘書表示，由於會議時間緊迫，有關港島東海旁研究的議項延期至下次在二零零九年四月三日的會議討論。

42. 會議於下午十二時五十五分小休午膳。

43. 會議於下午二時三十分復會。

44. 下列委員和秘書出席下午時段的會議。

楊立門先生

黃澤恩博士

陳華裕先生

簡松年先生

林雲峰教授

葉天養先生

邱小菲女士

陳家樂先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

馬錦華先生

林植廷先生

黃耀錦先生

伍謝淑瑩女士

續議事項

[公開會議]

有關進一步考慮《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》
反對意見的聆訊安排

[會議以廣東話進行。]

45. 下列委員已就此議項申報利益：

簡松年先生 在鰂魚涌擁有一個單位

葉天養先生 在鰂魚涌擁有一個單位

46. 由於此議項屬程序事宜，委會同意簡松年先生和葉天養先生可留在會議席上。委員獲悉，鰂魚涌分區計劃大綱草圖的反對者編號 276 所提交的一封信件，已在會上呈交。

47. 秘書報告說，二零零八年七月二十五日，《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》根據未修訂的《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是就各發展區施加建築物高度限制。當局共接獲 296 份反對書。二零零九年一月十六日，城規會初步考慮反對意見，並同意把有關的反對意見分成兩組，由城規會作進一步考慮。有關進一步考慮反對意見的聆訊暫定於二零零九年四月二十四日舉行。反對者其後獲告知有關聆訊的安排。

48. 秘書報告說，城規會於二零零九年二月二十六日收到反對者編號 276 所提交的一封信件，要求把所有與西灣臺有關的反對意見一併進行獨立聆訊，理由是這些反對意見的性質獨特，均涉及同一塊特定用地，倘這些反對意見全部在另一獨立組別考慮，聆訊會較有效率。該名反對者表示，以獨立組別進行聆訊，有助委員考慮有關的反對意見，亦可縮短反對者出席聆訊的時間。

49. 秘書解釋說，基於反對意見所涉及的位置和性質，聆訊原本獲安排分為兩組進行。第一組涉及的反對意見，主要關於建築物高度限制，而第二組則主要涉及改劃地帶的反對意見。由於有關西灣臺的反對意見亦涵蓋第一組其他反對意見所提及

的另外一些事宜，例如太古城和附近一帶其他發展項目的建築物高度管制，故此城規會較適宜在同一組聆訊有關西灣臺的反對意見。

50. 主席繼而請委員考慮是否應答允反對者編號 276 的要求。

51. 秘書回應一名委員的詢問時解釋說，倘第一組再細分為兩組，部分反對者便需出席兩組聆訊，因為其反對意見與整體建築物高度限制和西灣臺的建築物高度限制均有關。另一名委員不同意把第一組再加以細分，理由是此舉會令聆訊在程序上出現不必要的重複情況。

52. 秘書回應主席的詢問時表示，城規會曾就一些先例個案答允反對者有關聆訊安排的要求，但前提是必須有充分的理據支持。她進一步解釋說，若城規會決定答允獨立聆訊有關西灣臺的反對意見，城規會需徵求反對者編號 276 以外其他有關西灣臺的反對者的同意。她確認說，除了反對者編號 276 外，其他反對者並不反對城規會原本於二零零九年一月十六日所議決的聆訊安排。

53. 另一名委員建議，若不把第一組再加以細分，可重新安排聆訊，讓城規會首先聆訊關於西灣臺的反對意見。反對者倘有必要，可考慮提早離席。

54. 經進一步商議，城規會決定不答允反對者編號 276 有關獨立聆訊的要求。聆訊安排將維持不變，按照城規會於二零零九年一月十六日所議決的安排進行。秘書處會相應告知反對者編號 276 有關城規會對其要求所作的決定。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖
編號 S/K11/23》的申述及意見
(城規會文件第 8309 至 8311 號)

[會議以廣東話進行。]

第一組：R1 至 R5、R25、C2 及 C3

(城規會文件第 8309 號)

55. 下列委員就此項目申報利益：

- | | |
|-------|--------------------|
| 方和先生 |) 民主建港協進聯盟(下稱「民建 |
| 李慧琼女士 |) 聯」) 成員(R1) |
| 陳曼琪女士 | - R2 申述人及民建聯成員(R1) |
| 劉志宏博士 | - 黃大仙區議員 |
| 馬錦華先生 | - 有一所位於竹園邨的服務中心 |

56. 委員同意方和先生、李慧琼女士及陳曼琪女士涉及直接和重大的利益，應請其離席。委員得悉方和先生及李慧琼女士已就未能出席會議致歉，而陳曼琪女士已經離席。由於黃大仙區議會未有反對分區計劃大綱圖的修訂建議，而竹園邨亦非任何申述所涉的地點，故此委員認為劉志宏博士和馬錦華先生所涉的利益並非直接和重大，他們可留在會議席上。

簡介及提問部分

57. 主席表示，申述人編號 R1、R4、R5、R25 及提意見人編號 C2 和 C3 不是已表明不會出席聆訊，就是沒有作出回覆。由於當局已給予申述人和提意見人充分的通知，故此委員同意在有關申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。委員得悉 R2 及 R3 於席上提交註明日期為二零零九年三月二十日的信件，對慈雲山區的規劃表示關注。

58. 下述規劃署代表、申述人以及其代表此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員
 杜錦蕙女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍

R2

- 陳曼琪女士 - 申述人

R3

- 張思晉先生)
 黃光業先生) 申述人代表
 袁滔先生)
 劉紹鏘先生)

59. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他其後邀請政府代表向委員簡介有關申述的背景。

60. 九龍規劃專員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) 文件第 1 和第 3 段所述的修訂建議背景。城規會將一併考慮第一組的六項申述(即 R1(部分)、R2 至 R5、R25(部分)；

(b) 申述事項：

- R1(部分)、R2、R3 及 R25(部分)支持在該區施加整體建築物高度限制。R1(部分)、R2 和 R3 並對整體非建築用地及建築物空隙限制表示支持；
- R4 和 R5 反對整體建築物高度限制。R4 要求全面管制九龍半島的建築物高度，而 R5 則反對根據修訂項目 A、B、C、D、E、J、L、N 和 Q 施加建築物高度、非建築用地及建築物空隙限制並反對在分區計劃大綱圖的《註釋》作出相關的修訂；
- R1(部分)、R2、R3 及 R25(部分)支持關乎黃大仙廟前的廟宇前庭和園景美化地方改劃

為「休憩用地」地帶的其他用途地帶修訂。R25(部分)並支持把蒲崗村道現有的一塊學校用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，但反對把蒲崗村道一個住宅發展項目(即滙豪山)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶；以及

- R1 及 R25 的其餘部分反對把新蒲崗分層工廠大廈舊址南部由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，此事將於第二組聆訊中考慮。

(c) 意見編號 C2 支持 R2 關乎施加建築物高度和非建築用地限制及其他用途地帶修訂，而 C3 則反對 R5 關乎施加建築物高度、非建築用地和建築物空隙限制；

(d) 申述和意見的理由載於文件第 2.3 和 2.4 段；

[林雲峰教授此時返回會議席上。]

(e) 申述人的建議-

- R2 和 R3 – 緊連太子道東用地的建築物高度限制應與啟德發展的限制相協調。當局應提供更多休憩用地，並全面徵詢該區業主和居民的意見；
- R4 – 應從地盤平整水平而非從主水平基準起計算發展項目的建築物高度限制。較大的用地應享有較寬鬆的建築物高度限制；以及
- R5 – 應檢討建築物高度限制，以配合現有建築物的發展密度和《城市設計指引研究》內建議的城市輪廓。應刪除《說明書》第 7.6 段，以撤銷不准超出訂明高度限制的現有建築物略為放寬高度的推定，應刪除於新

蒲崗商貿區每條街道均闢設非建築用地的規定，或在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明容許放寬非建築用地的規定。

- (f) 文件第 4.1 至 4.4 段詳載當局對申述規劃考慮因素和評估；
- (g) 文件第 4.5 段詳載有關申述理由及申述人的建議的回應，包括：

提出支持意見的申述(R1(部分)、R2、R3及R25(部分))

- 當局備悉對施加建築物高度和非建築用地限制的支持意見；
- 緊連太子道東用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，當局已顧及毗鄰啟德發展項目的建築物高度限制；
- 當局把慈雲山「住宅(甲類)」建屋用地的建築物高度級別訂為主水平基準上 160 米至 240 米，已顧及地形、現有的建築物高度輪廓、保護山脊線以及空氣流通評估研究的建議；
- 當局已顧及多項因素，包括保存現有綠化觀景廊、維持「政府、機構或社區」地帶現有的高度輪廓以及保存「休憩用地」地帶和「綠化地帶」作為該區的歇息空間和風道。當局已按空氣流通評估的建議劃設非建築用地；
- 地區和鄰舍休憩用地已有餘裕，無須提供額外用地；
- 供公眾查閱分區計劃大綱圖的展示期以及容許公眾提交申述和就申述提出意見，均屬公眾諮詢程序的一部分。分區計劃大綱圖的修訂項目亦已向黃大仙區議會講解；

提出反對意見的申述

R 4

- 當局已在九龍區涵蓋海旁和若干內陸地區的多份分區計劃大綱圖加入建築物高度限制。規劃署正按緩急先後逐步檢討建築物高度限制；
- 建築物高度限制常用的清晰基準，是以米為單位從主水平基準起計算，而不是以米為單位從地盤平整水平起計算；
- 建築物高度限制是根據梯級式高度概念制訂。「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶採用兩級建築物高度限制(用地面積為400平方米或以上，建築物高度可增加20米)，以鼓勵合併用地進行更全面的發展。

R 5

- 在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制、非建築用地和建築物空隙的目的，在於避免過高的高樓大廈相繼落成，並改善空氣流通和居住環境，以便為該區帶來規劃增益，滿足公眾對優質居住環境的期望；
- 為免過早披露資料，當局在展示分區計劃大綱圖的修訂項目後才進行公眾諮詢。供公眾查閱分區計劃大綱圖的兩個月展示期，以及容許公眾提交申述和意見，均屬公眾諮詢程序的一部分；
- 當局在制定建築物高度限制時已作出合理的假設，並在《註釋》內加入略為放寬限制的條文，以鼓勵設計上具彈性和配合特定用地限制的建議；
- 當局在制訂建築物高度限制時，已顧及多項因素，包括地形、准許的發展密度，現有建築物高度輪廓、保護山脊線以及空氣流評估研究的建議。有關

限制並非過緊；

- 該區現有過高的建築物應視作例外情況，不應作為締造建築物高度輪廓的參考；
- 根據法律意見，《城市規劃條例》（下稱「條例」）第3和第4條賦與城規會廣泛的權力以規管發展。只要城規會具備所需的充分規劃理據，便應有權在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地。劃設非建築用地可發揮正面的規劃作用，帶來正面的規劃增益；
- 劃設非建築用地可改善空氣流通，有助日後擴闊道路和街道綠化。運輸署在顧及新蒲崗工業區轉型為商貿區後，支持在新蒲崗商貿區劃設非建築用地，以便日後擴闊道路，並確認街道上的建築物必須後移以加快車流和人流；
- 建築署表示，主水平基準上100米和120米的建築物高度管制不會影響新蒲崗12倍的准許地積比率；
- 就已超過建築物高度限制的現有建築物而言，不准略為放寬建築物高度限制的推定旨在限制現有高層建築物的高度，避免法定建築物高度輪廓再增高；
- 規劃署不支持R5所提出放寬「住宅」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶建築物高度限制的建議；以及撤銷不准略為放寬超出建築物高度限制的現有建築物的高度的推定；
- 當局不支持R5所提出從分區計劃大綱圖刪除非建築用地的建議。不過，鑑於城規會於二零零八年十二月三日就尖沙咀分區計劃大綱圖的申述進行聆訊後所作的決定，當局也應採用同類機制，容許略為放寬慈雲山、鑽石山和新蒲崗分區計劃大綱圖上新蒲崗商貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶的非建築用地限制；

R 25

- 把蒲崗村道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，旨在反映最近落成的住宅發展(即滙豪山)。此舉不會對該區所提供的政府、機構或社區設施造成負面影響。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

- (h) 規劃署的意見 - 規劃署備悉提出支持意見的 R 1(部分)、R 2、R 3 及 R 25(部分)，並認為應局部順應 R 5 而對分區計劃大綱的《註釋》作出修訂，詳情載於文件第 6.1 和 6.3 段。餘下的申述不應獲得接納，理由詳載於文件第 6.2、6.4 和 6.5 段。

61. 主席接着請申述人及其代表闡述申述。

申述編號 R 2

62. 陳曼琪女士借助一些照片闡述 R 2，並提出下列要點：

建築物發展

- (a) 她是黃大仙區議員，支持梯級式高度概念，並鼓勵在該區提供更多觀景廊和通風廊；
- (b) 由於新蒲崗區現有的街道狹窄，造成狹谷效應，令區內通風欠佳，故此應提供更多休憩用地；
- (c) 支持在新蒲崗區劃設非建築用地和實施擴闊街道建議，因為可進一步改善該區的通風；
- (d) 支持把黃大仙廟前的用地改劃為「休憩用地」地帶，因為可改善通風和紓緩狹谷效應；
- (e) 支持把慈愛苑和慈樂邨以西的露天遊樂場和綠化區劃為非建築用地，藉此加以保存；

保育

- (f) 分區計劃大綱圖未足以鼓勵施行保育政策以保存／活化該區現有的文物，例如黃大仙廟、前大磡村三幢歷史構築物、南蓮園池以及啟德的龍津橋遺址。

區內居民設施

- (g) 為慈雲山區進行規劃時應採用「以人為本」的取向，特別是要確保提供利便的行人和運輸系統。現有的規劃建基於上世紀八十年代的過時設計，未能妥善照顧慈雲山區包括長者、傷殘人士和學童在內的龐大人口；
- (h) 長者和傷殘人士往返鑽石山港鐵站和上坡區主要只能使用陡斜而狹窄的樓梯。在繁忙時段，沙田坳道交通擠塞嚴重，巴士站大排長龍。當局沒有妥善分隔人車。預計在沙田坳道約有 4 000 個單位的新公共屋邨落成後，情況會惡化；
- (i) 鑑於該區的高齡人口為數眾多，現強烈要求當局提供適當的自動行人路網絡，連接慈雲山上坡區和鑽石山港鐵站。當局應物色合適的地點興建自動扶梯系統，以便人車得到妥善分隔；
- (j) 目前開放私人設施供公眾使用的政策造成管理和社會問題。慈愛苑現有的自動扶梯(該區的主要出入口)停用約九個月，令區內居民深感不便。慈愛苑第 1 和第 2 座業主要承擔實際上開放予公眾使用的設施的三成維修費用，並不公平。房屋署不願意承擔只約為 2,500 元的費用；
- (k) 她建議在分區計劃大綱圖的《說明書》或任何其他相關文件內，加入有需要提供連接慈雲山上坡區(即慈正邨)和鑽石山港鐵站的行人路系統。她得悉文件第 4.5.7(b)段指出，倘提供行人設施有充分的交通理據支持，便可視乎情況收納在分區計劃大綱圖內；以及

- (1) 她不接受文件第 6.1 段所載規劃署的意見，指她的建議只關乎地區事宜，與修訂項目無關。她促請城規會根據條例適當地履行其法定職能，即促進社區的衛生、安全及一般福利。

申述編號 R3

63. 張思晉先生借助一些照片闡述申述編號 R3，並提出下列要點：

- (a) 他是黃大仙發展規劃關注組主席，指出除 R2 所提出的問題外，黃大仙區尚有其他問題。政府漠視慈雲山居民的需要；
- (b) 慈雲山欠缺圖書館設施。慈雲山中心現有的小型圖書館未能滿足鄰近學校村的學生以及區內龐大人口的需要。政府應在該區預留用地發展新的圖書館，並考慮把現有的空置停車場改作其他社區用途；
- (c) 該區的運輸規劃已過時，區內交通問題嚴重，例如因欠缺電單車泊車設施而引致非法泊車問題、巴士站大排長龍以及道路狹窄，發生意外時容易堵塞；以及
- (d) 長者和傷殘人士因欠缺妥善的行人設施而感到不便。他促請政府改善現有設施，興建新的自動扶梯連接慈雲山上坡區和現有的港鐵站。

64. 黃光業先生就 R3 作出以下的補充：

- (a) 他是慈愛苑第 1 和第 2 座業主立案法團的主席，對慈雲山目前的規劃感到不滿，促請政府檢討該區的規劃；以及
- (b) 要慈愛苑業主承擔現有自動扶梯的維修費用並不公平，因為其他公共屋邨的居民和學生均有使用自動扶梯。他預計在沙田坳道新公共屋邨落成後，自動扶梯的使用量會上升，引致維修費增加。他促請政

府承擔自動扶梯和升降機的管理和維修責任，或將該等設施納入沙田至中環線計劃內。

65. 袁滔先生就 R3 作出以下的補充：

- (a) 有鑑於過去數十年慈雲山區人口急劇增加，交通擠塞和出入問題日趨嚴重。政府應考慮為該區重新進行規劃，以配合區內居民，尤其是長者的需要。當局應興建新的自動扶梯系統連接慈雲山和港鐵站。

66. 劉紹鏘先生就 R3 作出以下的補充：

- (a) 上慈雲山區現有的行人通道主要為陡斜的樓梯，對長者造成極大危險和不便。唯一的自動扶梯現已停用九個月。他促請政府改善該區的行人路系統。

67. 陳曼琪女士就 R3 作出以下的補充：

- (a) 城規會應考慮在分區計劃大綱圖的《說明書》、發展大綱圖或其他適當的文件內，加入有關連接慈雲山區和鑽石山港鐵站的自動扶梯系統以及發展新圖書館設施的建議。

68. 申述人已簡介完畢，主席請委員提出問題。

略為放寬非建築用地的規定

69. 一名委員備悉規劃署為局部順應 R5 而建議加入一項略為放寬非建築用地規定的條文，並詢問根據該項條文，非建築用地的界線可否略為調整。余賜堅先生答稱，城規會在二零零八年十二月三日考慮就尖沙咀分區計劃大綱草圖的非建築用地規定提出反對的申述時，同意應設立一個容許申請略為放寬規定的機制。為依循這項一般原則，當局亦應在有關分區計劃大綱圖內訂立類似的機制，容許略為放寬新蒲崗商貿區的非建築用地規定。他補充說根據該項略為放寬條文，非建築用地的界線可予以調整，但城規會只會在特殊情況下才考慮略為放寬非建築用地的規定。

新行人路系統

70. 同一名委員詢問沙中線項目會否提供一個連接慈雲山與現有港鐵站的自動扶梯系統。余賜堅先生作出回應時表示路政署現正進行一項可行性研究，以加強慈雲山北部與鑽石山港鐵站的連接。此外，運輸署正研究有關加強該區公共交通設施的建議。他解釋說在分區計劃大綱圖的所有地帶內，道路及行人路屬經常准許的用途，而一如 R2 所建議，所有獲相關政府部門通過的詳細建議均可在發展大綱圖內適當反映。

71. 另一名委員詢問 R2 有否就興建行人連接路的建議確定任何合適地點，以助路政署和運輸署現正進行的研究。陳曼琪女士回答說，擬議行人連接路的可行性研究已在若干年前提交，現正由相關政府部門審議。她留意到相關政府部門負責提供有關的交通和行人設施，認為城規會應率先在分區計劃大綱圖內鼓勵收納有關建議。對於該名委員詢問可否就此在分區計劃大綱圖內加入任何陳述，余賜堅先生回答說《說明書》第 9 段已載述所提供的各項交通基建設施。因應路政署及運輸署的研究結果，可以在該段項下加入新的擬議行人設施。

72. 一名委員建議在分區計劃大綱圖上顯示該行人連接路的概略路線，以方便進行公眾諮詢。香港鐵路有限公司現正就該行人連接路進行詳細的設計工作。該名委員指出由於有關道路的交通已極為擠塞，因此增加公共交通設施的做法並不可行；為方便行人前往該區，闢設行人連接路是唯一的方法。余賜堅先生回答說，他並沒有所提及的擬議行人連接路的資料，因此在現階段無法就可否在分區計劃大綱圖內收納路線作出評論。

建築物高度限制

73. R5 聲稱降低建築物高度限制會造成屏風效應。余賜堅先生回應主席就此提出的詢問時答稱，一如文件第 4.5.4(d)至(f)段所解釋，施加建築物高度管制或降低建築物高度未必會導致建築物的體積增加。即使施加建築物高度管制，受影響的發展仍可符合《建築物(規劃)規例》的規定。當局是根據合理假設而訂定建築物高度輪廓，但亦容許建築物在外形和形式上具有靈活性。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》已加入略為放寬建築物高度限制的條文，以提供設計靈活性。因此，施加建築物

高度管制不會造成屏風效應。

74. 由於申述人及其代表已完成簡介，而委員亦沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經結束。城規會會在申述人及其代表離席後商議有關申述，並於稍後把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

75. 兩名委員對於沒有足夠的行人連接系統供長者和殘疾人士使用，表示可惜。不過，在相關政府部門未有提供任何資料的情況下，他們對於現階段在分區計劃大綱圖內收納路線有所保留。

76. 一名委員表示在**啟**德分區計劃大綱圖上有一塊預留作單軌鐵路系統的用地，並建議這份分區計劃大綱圖應採取同樣做法。

77. 另外兩名委員認為城規會在缺乏詳細資料的情況下，宜小心考慮應否在分區計劃大綱圖上收納行人連接路的路線，因為這可能涉及複雜的技術和土地問題。他們表示一如 R2 所建議，城規會較宜只在分區計劃大綱圖的《說明書》內表明須提供一條行人連接路，以促使相關政府部門落實有關計劃。

78. 另一名委員認同確有迫切需要在區內關設行人連接路，供長者和殘疾人士使用。該名委員大力支持在分區計劃大綱圖的《說明書》內表明當局擬提供一個方便易達的行人路系統。

79. 主席表示由於興建行人連接路的建議與慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖的修訂項目無一有關，對於城規會在現階段於分區計劃大綱圖的《說明書》內反映這個意向，委員須從法律的角度考慮是否恰當。他表示可能較宜在發展大綱圖內收納有關建議。秘書解釋說，分區計劃大綱圖是一份小比例的法定圖則。發展大綱圖是一份比例較大的部門內部圖則，圖上可清楚顯示已規劃基礎設施及發展的詳情。她指出由於擬議行人連接路只是申述人的建議而非獲任何詳細研究支持，在現階段於分區計劃大綱圖或發展大綱圖上顯示任何路線，做法可能並不恰當。對於委員建議應採取與**啟**德分區計劃大綱圖相同

的做法，秘書解釋說就啟德的情況而言，擬議單軌鐵路系統獲研究支持，因此，在分區計劃大綱上顯示可能的路線是有確實的理據支持。對於主席詢問修訂分區計劃大綱圖的《說明書》在法律上是否恰當，她指出由於 R2 和 R3 就行人路網絡提出的建議與修訂項目無一有關，城規會沒有權力為順應申述而根據條例第 6(C) 條提出任何修訂建議。她建議把申述人的建議轉知相關政府部門，以便採取跟進行動。一俟獲得該行人連接路建議的詳細資料，便可根據條例第 7 條修訂分區計劃大綱圖以收納有關路線，以供公眾查閱。

80. 一名委員同意秘書的建議，並認為倘城規會同意為順應與修訂項目無關的申述而提出修訂建議，會為日後的同類要求立下不良先例。

81. 經進一步討論後，委員同意由於 R2 及 R3 就行人路網絡提出的建議與修訂項目無一有關，城規會沒有權力為順應申述而根據條例第 6(C) 條提出任何修訂建議。城規會備悉申述人所關注的問題，並建議規劃署應把申述人的建議轉知相關政府部門，以採取所需的跟進行動。

申述編號 R1(部分)、R2 及 R3

82. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)、R2 及 R3 支持在該區施加整體的建築物高度限制及非建築用地限制。城規會亦備悉 R1、R2 及 R3 就各項地區事宜提出的建議(載於文件第 4.5.7 段)，該些建議與分區計劃大綱圖的修訂項目無一有關。R1 關於「住宅(戊類)」地帶的餘下部分會在第二組聆訊中獲考慮。

申述編號 R4

83. 經一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

- (a) 根據現行的規劃及樓宇管制制度，只要有關許可仍然有效，建築圖則已獲核准的發展建議不會受分區計劃大綱圖的建築物高度限制影響；

- (b) 涵蓋九龍半島多個部分(包括海旁地區)的分區計劃大綱圖已施加建築物高度限制。當局現正按緩急次序逐步檢討九龍其餘地區的建築物高度，例如地區是否面對發展／重建壓力和是否涉及特別的城市設計考慮因素；
- (c) 分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制(以主水平基準上若干米表示)，為量度建築物的高度提供一個清晰的共通指引，從而透過不同的高度級別來締造梯級式的高度輪廓，與九龍毗鄰地區量度高度的方法保持一致；以及
- (d) 分區計劃大綱圖上的建築物高度限制是根據該區的梯級式高度概念而訂定。分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(甲類)3」地帶已採用兩級高度限制，容許 400 平方米或以上的用地有較高建築物高度，鼓勵發展商進行更全面的發展。分區計劃大綱圖亦已作出彈性安排，容許發展商申請略為放寬建築物高度限制。城規會會視乎個別情況考慮每宗申請。零碎地放寬個別用地的建築物高度，以容許在較大面積的地上興建較高建築物，會損及該區的梯級式高度輪廓的完整性。

申述編號 R5

84. 經進一步商議後，城規會決定為局部接納申述編號 R5 而加入一項略為放寬條文，容許申請略為放寬「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的非建築用地規定，詳情如下：

- (a) 對「住宅(戊類)」地帶的「註釋」的備註作出修訂：

在「註釋」內增訂備註(7)，內容如下：

在特殊情況下，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可就發展及／或

重建計劃，考慮略為放寬該圖及上文第 3(i)及 3(ii)段所載的非建築用地限制。

- (b) 對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的備註作出修訂：

在「註釋」內增訂備註(7)，內容如下：

在特殊情況下，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第 3(i)及 3(ii)段所載的非建築用地限制。

85. 城規會決定不接納申述編號 R5 的餘下部分，理由如下：

- (a) 在該區施加建築物高度限制，目的是為了對發展／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，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，或會令發展商／土地業權人加快提交建築圖則，以致失去施加建築物高度限制的作用；
- (c) 小組委員會文件第 25/08 號載述在分區計劃大綱圖加入建築物高度限制、非建築用地限制和建築物空隙限制的理據。這份文件連同空氣流通評估報告，已存放於規劃署的規劃資料查詢處和上載規劃署網站，以供公眾查閱；
- (d) 城規會為該區採納梯級式高度概念時，已視乎情況考慮各項因素，包括現時的地形、土地用途分區、分區計劃大綱圖的准許發展潛力、現時的建築物高度輪廓、保存山脊線、景觀、城市設計背景、附近地區的分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在滿足公眾對改善居住

環境的期望與私人發展利益之間取得平衡。區內的住宅地帶分爲九個高度級別，介乎主水平基準上 80 米至 240 米，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶則分爲兩個高度級別，分別在主水平基準上 100 米及 120 米，所形成的高度輪廓並非低得不合理；

- (e) 法定建築物高度輪廓是根據合理假設而訂定，並容許建築物設計具靈活性，以盡用分區計劃大綱圖的准許發展潛力。分區計劃大綱圖《註釋》內可略爲放寬建築物高度限制的條款，可鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建計劃。由於建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖所訂的最高准許地積比率，因此不會對重建誘因造成任何重大負面影響；
- (f) 對於申述人建議當局應參照不相協調的現有建築物／已承諾興建的建築物的高度，檢討各住宅地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度級別，規劃署認爲並不適當，因爲這樣會導致該區超高建築物林立，令地區特色大大改變，同時亦會對該區的景觀造成負面影響；
- (g) 《城市規劃條例》第 3 及 4 條和立法宏旨旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制本港的發展。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和預留建築物空隙，將有助改善通風及行人環境，以發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益。此舉具有法律依據，因爲屬城規會的規劃管制的一部分，有所需及充分的理據支持；
- (h) 新蒲崗商貿區是一個人煙稠密的已建設地區，地面覆蓋率相當高，遂形成了通風不足及街道環境擠迫的問題。在新蒲崗商貿區劃設非建築用地的規劃意向，旨在改善商貿區的通風和透風程度，並容許日後擴闊道路和綠化街道。對於申述人建議在新蒲崗商貿區刪除非建築用地，這會令上述規劃意向難以實現；以及

- (i) 分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，對於高度已超過分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的現有建築物，不准略為放寬高度限制的一般推定，此舉旨在抑制超高建築物的高度和避免建築物高度輪廓的累積高度進一步增加。除非具有相當充分的理由，否則當局在一般情況下不會支持這些申請，而每宗個案均會按個別情況作出考慮。

申述編號 R25

86. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R25(部分)支持施加建築物高度限制。申述編號 R25 關於「住宅(戊類)」地帶的餘下部分會在第二組聆訊中獲考慮。城規會亦決定不接納申述編號 R25 的餘下部分，理由如下：

把分區計劃大綱圖上一塊位於蒲崗村道的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，目的在於反映有關地點已經落成的住宅發展。改劃用途地帶不會對該區所提供的政府、機構或社區設施造成負面影響。

[邱小菲女士及葉天養先生此時離席。黃澤恩博士及鄭心怡女士此時暫時離席。]

第二組：R1(部分)、R6至R24、R25(部分)、R26和R27及C1
(城規會文件第8310號)

87. 下列委員已就此議項申報利益：

- 黃澤恩博士)
- 葉天養先生) 與新鴻基地產發展有限公司(R6)有業務來往
- 陳旭明先生)
- 鄭恩基先生)
- 方和先生 - 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)(R1)
成員，並與新鴻基地產發展有限公司(R6)有
業務來往
- 李慧琼女士) 民建聯(R1)成員
- 陳曼琪女士)
- 劉志宏博士 - 黃大仙區議員
- 馬錦華先生 - 有一所位於竹園邨的服務中心

88. 委員同意黃澤恩博士、葉天養先生、陳旭明先生、鄭恩基先生、方和先生、李慧琼女士和陳曼琪女士涉及直接而重大的利益，必須請他們避席。委員備悉黃澤恩博士此時已暫時離席，葉天養先生、陳旭明先生、鄭恩基先生和陳曼琪女士已經離席，而方和先生和李慧琼女士則就未能出席會議致歉。由於黃大仙區議會並無反對分區計劃大綱圖的擬議修訂，而竹園邨亦不涉及任何申述，委員認為劉志宏博士和馬錦華先生所涉利益並不直接亦不重大，因此可留下參與會議。

簡介和提問部分

89. 主席表示，申述人編號 R6、R8至R13、R15至R19、R21至R25和提意見人C1不是已表明不會出席聆訊，就是沒有給予回覆。由於已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在有關申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。委員備悉R6於二零零九年三月十六日發出信件，當中表明不出席會議的理由，以及R14於二零零九年三月二十日提交書面意見，有關文件於席上呈交。

90. 下述規劃署和房屋署的代表，以及申述人和他們的代表

此時獲邀出席會議：

- 余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員
- 杜錦蕙女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍
- 黎范小華女士 - 房屋署總規劃師
- 施麗虹女士 - 房屋署規劃師

R1

- 陳鑑林議員 - 申述人的代表

R7 及 R20

- 陳寶珠女士 - 申述人的代表

R14

- 陳錦文先生 - 申述人

R26

- 李達仁先生 - 申述人

91. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋聆訊程序。他繼而請政府代表向委員簡介申述的背景。

92. 規劃署余賜堅先生借助投影片，按文件詳述的內容提出下列各點：

- (a) 文件第 1 及第 3 段載述的擬議修訂背景。城規會將把申述編號 R1(部分)、R6 至 R24、R25(部分)、R26 及 R27 納入第二組一併考慮；

(b) 申述事項：

- R1(部分)、R25(部分)、R26 及 R27 反對把緊連太子道東的新蒲崗分層工廠大廈舊址南部由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- R6 反對在太子道東 638 號的「住宅(甲類)」用地(即譽·港灣)施加主水平基準上

100 米的建築物高度限制；以及

- R7 至 R24 反對在慈雲山蒲崗里 41 號的「住宅(甲類)2」用地(即蒲崗樓)施加主水平基準上 140 米的建築物高度限制。
- (c) 提意見人編號 C1 支持 R1(部分)，反對把新蒲崗分層工廠大廈舊址改劃作住宅用途；
- (d) 文件第 2.3 及第 2.4 段詳載的提出申述和意見理由；
- (e) 申述人的建議：
- R1(部分) – 把新蒲崗分層工廠大廈舊址南部由「住宅(戊類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
 - R26 及 R27 – 改劃新蒲崗分層工廠大廈舊址南部以興建新的室內運動場或商場；重新規劃現有東啟德遊樂場和體育館及新蒲崗分層工廠大廈舊址北面的「休憩用地」地帶以闢設公眾休憩用地和大型運動／康樂場地；以及擴闊景康街，容許長車通過；以及
 - 文件第 4.1 至第 4.3 段詳載的規劃考慮因素和就申述所作的評估。

93. 房屋署黎范小華女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下各點：

- (a) 文件第 4.4 段詳載當局對 R1(部分)、R25(部分)、R26 及 R27 和其建議的回應，包括：
- 改劃新蒲崗分層工廠大廈舊址南部所屬地帶，已考慮房屋署進行的顧問研究。該項研究顯示，興建公屋在城市規劃及設計、發展密度、環境、交通、空氣流通和基礎設施方

面均可接受；

- 有關用地位於新蒲崗商貿區外圍，與該商貿區的核心分隔。擬設地區休憩用地面積超過一公頃，會成為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和公屋發展的緩衝區；
- 擬建新路和行人設施落成後，擬建公屋便與新蒲崗整區互相協調。該處亦有充足的交通設施、各項社區及康樂設施以作支援和充足的零售設施；
- 在「住宅(戊類)」地帶興建擬議公屋，必須提交第 16 條規劃申請。有關公屋的設計將符合環境保護署就交通噪音所訂的標準。為解決太子道東可能引致的噪音影響，當局將加入適當的緩解措施，包括在該用地東北角預留土地劃設一塊闊 12 米的非建築用地，以及把建築物從緊連道路的地段界線後移 1.5 米至 3 米；以及
- 擬建公屋可提供約 600 個單位，供 1 700 人入住。政府必須持續落實公屋申請人平均輪候時間約三年的承諾。

94. 規劃署余賜堅先生借助投影片，繼續按文件詳載的內容提出以下各點：

(a) 文件第 4.4 段詳載當局對 R6 和其建議的回應，包括：

- 在施加建築物高度限制前，建築圖則已獲核准的發展計劃(建築物高度為主水平基準上 166 米)，不會受到影響。申述人可根據核准建築圖則進行有關發展。有關用地的建築物落成後，這些建築物便成為分區計劃大綱圖《註釋》所訂的「現有建築物」，日後發展必須顧及主水平基準上 166 米的建築物高

度，對物業市場和賣地機制並無負面影響；
以及

- 有關用地位於新蒲崗住宅區內，該區受兩級高度輪廓限制，即主水平基準上 80 米和 100 米。主水平基準上 166 米的建議建築物高度限制不符合建築物高度輪廓，在訂定高度輪廓時不應作為參考。零碎地放寬建築物高度限制，會損及該區梯級式高度輪廓的連貫性。
- b) 文件第 4.4 段詳載當局對 R7 至 R24 和其建議的回應，包括：
- 匯豪山和蒲崗里 40 至 44 號的建築物高度過高，有關高度在施加建築物高度管制前已獲核准，在制訂建築物高度限制時不應作為參考；
 - 在制訂高度限制時，當局已作出合理假設，確保符合《建築物(規劃)規例》的規定(如上蓋面積規定)；
 - 分區計劃大綱圖的《註釋》已加入略為放寬建築物高度限制的條款，使設計具靈活性；
 - 建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖所准許的用地發展密度。建築署確認主水平基準上 140 米的建築物高度可配合地積比率為 9 倍的發展項目；
 - 主水平基準上 140 米的建築物高度已提供足夠誘因進行重建，因為根據契約，該用地在開敞式停車間上興建五層的上蓋面積限制為 40%；以及
 - 把建築物高度放寬至不低於主水平基準上 194 米，會導致區內建築物過高，損及「住

宅(甲類)2」地帶主水平基準上 120 米的建築物高度級別的完整性，削弱區內的現有特色。

- c) 規劃署的意見——規劃署不支持 R1(部分)、R6 至 R24、R25(部分)、R26 及 R27，並認為不應接納有關申述，理由詳載於文件第 6.1、第 6.2 及第 6.3 段。

95. 主席接着請申述人和其代表闡述有關申述。

申述編號 R1

96. 陳鑑林議員借助投影片闡述 R1，並提出以下各點：

(a) 支持對分區計劃大綱圖作出下列建議修訂：

- 施加建築物高度限制，保存山脊線景觀；
- 施加非建築用地和後移規定，以改善空氣流通、擴闊街道和美化街景；以及
- 增闢「休憩用地」地帶，以提供綠化空間和改善生活環境；

(b) 規劃原則應以共同規劃新舊區為目標，以期產生協同效應，不應只限於現有分區計劃大綱圖；

(c) 提出四個改善建議：

- 改善新舊區之間的行人連接路；
- 在新蒲崗商貿區內興建新的行人連接路；
- 活化啟德明渠；以及
- 為鑽石山「綜合發展區」訂立用途和發展規範；

新舊區之間的行人連接路

- (d) 申述人表示，**啟德**的兩條擬建園景美化高架行人道應連接新蒲崗的新商業發展和采頤花園以西的「休憩用地」地帶，而**啟德**發展的擬建地下購物街則應連接新蒲崗商貿區；
- (e) 規劃署已在文件中回應表示，土木工程拓展署正在**啟德**發展計劃工程研究中，探討擬建行人連接的事宜。申述人促請當局在分區計劃大綱圖上訂明新舊區之間的擬建行人連接路；

新蒲崗商貿區內的行人連接路

- (f) 必須在新蒲崗商貿區提供高架行人網絡，連接所有辦公室大樓和港鐵站，此舉有助促進工業區轉型為商貿區。當局可借鏡鱸魚涌太古坊的現有行人網絡；
- (g) 雖然規劃署已在文件回應表示，已向運輸署和路政署轉達高架行人網絡的建議，申述人仍促請當局在分區計劃大綱圖和契約上訂明這個建議。

活化**啟德**明渠

- (h) **啟德**明渠活化方案必須納入分區計劃大綱圖。活化明渠的規劃原則包括保留明渠、統一設計以美化明渠，以及採用融入社區的設計；
- (i) 明渠必須保留，理由是：
- 必須保留**啟德**明渠的歷史價值；
 - 明渠的水質已大有改善；
 - 河道可紓緩熱島效應；以及

- 河道配合適當綠化，可成為地區標誌；

- (j) 可參考首爾清溪川的重掘河道計劃。重掘河道工程完成後，具特色建築和園景設計的清溪川成為休閒及旅遊景點和文化活動集中地。推行該計劃後，河道生態環境迅速回復舊觀；
- (k) 可採用統一設計，使明渠變成貫通新蒲崗、黃大仙和啟德的河道。河道兩岸必須加設特色水景和園景設計，以及增闢康樂設施；
- (l) 經活化的明渠應融入現有休憩用地，供公眾享用。必須闢設特別行人道，連接明渠與衙前圍村(僅存的圍村)，以推廣文物保育；

鑽石山「綜合發展區」

- (m) 鑽石山「綜合發展區」用地規劃作興建沙中線車廠和上蓋物業發展。為盡量減低對附近居民的滋擾，申述人建議興建全沉降式車廠；
- (n) 有關用地可分為三部分，分階段發展。中央部分應預留作休憩用地用途，並融入毗鄰的休憩用地(例如南蓮園池、彩虹道遊樂場和東啟德遊樂場)，形成休憩用地網絡。餘下兩部分可發展作住宅、酒店和零售用途。此舉可使鑽石山港鐵站一帶成為新的市區樞紐；
- (o) 有關用地可按 4 倍的地積比率發展，與毗鄰發展互相協調。住宅發展應採用梯級式高度設計，而非平台式設計，亦應提供觀景廊和通風廊；
- (p) 雖然規劃署已在文件中回應表示正在研究「綜合發展區」用地的土地用途，並會諮詢城規會和黃大仙區議會，申述人仍促請當局把他的建議納入土地用途檢討，以諮詢公眾；

新蒲崗分層工廠大廈舊址

- (q) 申述人曾與一些黃大仙區議員和采頤花園業主和居民會面，他們強烈反對把新蒲崗分層工廠大廈舊址用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作公屋發展。有關用地面積細小，並須劃設非建築用地。擬建發展只能興建一幢大廈，提供約 600 個單位，不符合經濟效益。有關發展亦易受交通噪音問題影響；
- (r) 黃大仙超過 85% 房屋為公屋。在未來五至十年，觀塘的新建公屋屋邨將為該區帶來約 10 萬人。房屋署應物色其他用地(例如啟德發展內的用地)，以滿足公屋需求；
- (s) 申述人建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，作為新蒲崗商貿區的擴展部分，並促進工業區轉型為商貿區。他亦建議在太子道東增設新的通道，連接新蒲崗商貿區；以及
- (t) 他不接納啟德新政府合署只設有限的政府服務，包括郵政總局、民政處和勞工署。他建議將政府合署擴建為新的政府中央辦事處，加入其他政府和社區服務，例如水務署、圖書館和社區中心，使這個中心點成為新的市區樞紐。

[陳家樂先生此時離席，鄭心怡女士此時返回會議席上。]

申述編號 R7 及 R20

97. 陳寶珠女士闡述申述編號 R7 及 R20，並陳述下列要點：

- (a) 作為蒲崗樓業主立案法團的主席，她反對在申述地點施加建築物高度限制。蒲崗樓建於一九五零年代，住客主要是年逾七旬的長者。建築物樓高六層，沒有升降機設施，現時破舊不堪；以及
- (b) 由於維修費高及日久失修，業主自二零零四年起已計劃重建。在二零零八年已就與毗鄰鳳寶大廈合併制訂全面重建計劃。有關計劃其後告吹，理由可能

是在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制。她強烈促請政府為舊市區提供可行的重建方案，以便市區重建。

申述編號 R14

98. 陳錦文先生闡述申述編號 R14，並陳述下列要點：

- (a) 他不同意施加建築物高度限制不會影響用地的發展密度。事實上，施加建築物高度限制使合併用地的機會減低，並削弱重建的誘因。根據蒲崗樓和鳳寶大廈原本的全面重建計劃，擬議建築物高度遠高於現時主水平基準上 140 米的建築物高度限制；
- (b) 鳳凰新村主要是舊建築物，是政府於一九五零年代及一九六零年代收回土地後為村民興建的。由於個別用地的面積太細小，難以自行重建，合併用地進行全面重建是居民改善居住環境的唯一方法。蒲崗樓的業主自二零零四年起一直致力研究與鳳寶大廈合併重建的計劃，但計劃由於施加建築物高度管制而告吹。須注意的是，居民年事已高，等不及市區重建局接手進行重建；以及
- (c) 一如文件第 4.2.4 段所述，施加建築物高度限制有數個指導原則，包括保存公眾眺望獅子山、慈雲山和飛鵝山 20% 山脊線不受建築物遮擋的景觀。只要已符合這些原則，沒有必要再引入梯級式高度輪廓，以窒礙該區重建的誘因。政府應在施加建築物高度管制的需要和市區重建的需要之間取得平衡，並應顧及少數的利益。

申述編號 R26

99. 李達仁先生闡述申述編號 R26，並陳述下列要點：

- (a) 他和其他黃大仙區議員強烈反對把新蒲崗分層工廠大廈舊址改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作公屋發展；

- (b) 有關用地不適宜作公屋發展，理由是面積非常細小，只可提供 600 個住宅單位。日後的住宅發展會受太子道東的嚴重交通噪音影響。采頤花園的居民已受交通噪音影響。房屋署亦承認，如沒有適當措施以紓緩噪音造成的影響，有關建議會作廢；
- (c) 有需要改善目前不合標準的道路網絡，例如經天橋連接**啟德**的景康街。為改善道路網絡而須闢設的擬議非建築用地和後移地帶會進一步縮減新蒲崗分層工廠大廈舊址的面積；
- (d) 擬在新蒲崗分層工廠大廈舊址進行的公屋發展與毗鄰的工業區不相協調；
- (e) 有關用地目前空置，因此可透過用地通風至北面的工業區。為此，在新蒲崗分層工廠大廈舊址進行低層商業發展更為恰當；
- (f) 由於潛在的交通噪音問題，有關用地也應考慮興建室內體育館，在東**啟德**遊樂場現有不合時宜的設施以外提供設施；
- (g) 采頤花園的居民反對在新蒲崗分層工廠大廈舊址進行公屋發展。新的公屋發展會使該區社區和零售設施不足的問題惡化；以及
- (h) 支持 R1 建議的擬議行人連接路，以連接新蒲崗商貿區和**啟德**發展。

100. 由於申述人已簡介完畢，主席邀請委員提出問題。

行人連接路和**啟德**明渠

101. 一名委員對於 R1 提出行人連接路和活化**啟德**明渠的建議表示欣賞，並詢問規劃署會如何協助推行這些建議。主席表示，雖然這些建議與修訂項目無關，但希望規劃署從地區規劃角度來作出回應。余賜堅先生回答說，新蒲崗區和**啟德**發展之

間的擬議行人連接路已納入啟德分區計劃大綱核准圖，並正根據土木工程拓展署的啟德發展工程研究審視詳細設計，待研究有結果後，便會把擬議連接路納入所涉分區計劃大綱圖。至於啟德明渠，余先生表示政府已計劃美化和活化明渠為河道。

在新蒲崗分層工廠大廈舊址進行公屋發展

102. 同一名委員就黎范小華女士展示的房屋署概念圖所示的擬議公屋發展的設計和布局提出意見。這名委員關注所產生的屏風效應可能會阻擋夏季的盛行風。黎范小華女士回答說，在設計概念圖時，面向太子道東的建築物南面將會設有窗戶採光，而不是一道實心牆。此外，一如分區計劃大綱圖所規定，在用地的東面會提供闊 12 米的非建築用地作風道，緊連道路的用地界線也會提供非建築用地。微氣候評估會在詳細設計階段進行，以確保通風良好。她預計擬議發展不會對空氣、視覺和環境造成負面影響。這名委員提醒房屋署，按照現時的標準，概念圖所示建築物現時屏風式的布局不會為城規會所接受。主席表示，在「住宅(戊類)」地帶內進行擬議公屋發展須提交規劃申請。他要求房屋署在擬備規劃申請書時，考慮委員就概念圖所提出的意見。

103. 陳錦文先生(R14)表示，黃大仙房屋發展中約 85% 為公共屋邨，而且區內還有五個公共屋邨正在施工。他備悉在安達臣道和清水灣道也有其他公屋地盤。既然全港已有足夠的公屋供應，他質疑在新蒲崗分層工廠大廈舊址再進行公屋發展的需要和合適程度，理由是所涉用地面積細小，而且太子道東一帶的交通所引起的潛在噪音影響，是任何設計措施也難以紓緩的。

104. 陳鑑林議員(R1)表示，從規劃的角度而言，新蒲崗分層工廠大廈舊址不適宜進行住宅發展，而房屋署提交的概念圖也未如理想。他指出，根據房屋署的概念圖，大廈距離太子道東只有約 10 米，因此為紓緩交通噪音的影響，窗戶會很細小。以採光或通風而言，該等設計未如理想。正如采頤花園的個案所示，使用隔音屏障作用不大。他也注意到用地毗鄰一幢大型工業大廈，這座大廈會阻擋由西面吹來的風，而北面吹來的風很可能會被現時的工業區污染。雖然他認為由於用地面積細小，

發展不大會造成屏風效應，但以環境影響和通風而言，現時的設計欠佳。他促請房屋署重新考慮建議。

105. 一名委員同意陳鑑林議員的意見，表示由於擬議公屋發展靠近工業區，會造成很多環境問題。這名委員詢問新蒲崗分層工廠大廈舊址可否作其他用途。余賜堅先生回答說，由於有關用地位於新蒲崗商貿區內，另一個可能做法是把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。他認為在衡量公屋需要和用地位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶的外圍(房屋署須在規劃申請階段證明有關建議可予接受)，劃為「住宅(戊類)」地帶可予接受。他也備悉房屋署的顧問研究已證明有關用地適合作房屋發展。

106. 基於委員關注的問題，黎范小華女士澄清，擬議公屋發展現有的設計只屬初步設計，房屋署會作進一步研究，以改良概念圖。她向委員保證，房屋署非常清楚噪音對日後公屋發展的影響，並會就紓緩建議密切聯絡環保署。房屋署也會確保日後進行的公屋發展，先決條件是完全符合噪音標準。關於委員和申述人關注用地面積細小，黎范小華女士表示，為了應付公屋迫切的需要，房屋署已在本港其他地方發展相對更為細小的用地，例如位於葵涌和深水埗面積分別為 0.5 公頃和 0.9 公頃的用地。她重申為了維持政府對公屋申請人輪候時間平均為三年的承諾，必須有足夠公屋用地及時可供使用。在未來五年，房屋署每年需興建 15 000 個單位，才可達到這個目標。此外，房屋署已接獲要求，把每年興建的單位數目增加至 35 000 個，從而把輪候時間縮短至少於三年。因此，政府必須在滿足社區不同界別的需求之間取得平衡。

鑽石山「綜合發展區」用地

107. 一名委員詢問，如何把南蓮園池融入鑽石山「綜合發展區」用地 R1 所建議的擬議休憩用地。陳鑑林議員在回應時表示，他建議在「綜合發展區」用地闢設一個主題公園，在設計上融入南蓮園池。他預計不會有任何管理問題，因為兩塊用地分屬不同的管理機構。他表示，在「綜合發展區」用地的中央部分闢設擬議休憩用地，會令東北面的住宅發展(包括星河明居和龍蟠苑)受惠，而東面擬作酒店和商業發展，這些發展並非易受交通噪音影響的用途。同一名委員認為南蓮園池和志蓮靜苑

屬同一建築群，政府須確保可以整體管理有關地點。

108. 一名委員詢問為何 R1 建議在鑽石山「綜合發展區」用地興建沉降式車廠。陳鑑林議員回答說，建議興建沉降式車廠是為減少車廠在興建、運作和例行維修工作期間所發出的嚴重噪音影響。以現時九龍灣車廠為例，附近居民投訴車廠產生的噪音。他認為沉降式車廠有助釋除區內居民的疑慮。

109. 由於申述人和他們的代表已完成簡介，委員亦無提出進一步問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們及政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

110. 委員備悉 R1 就行人連接路、活化**啟**德明渠和鑽石山「綜合發展區」用地提出的意見和建議。委員同意，由於這些建議與修訂項目無一有關，城規會不宜建議任何修訂(即使城規會認為有必要建議修訂)以順應申述的這個部分。

111. 關於反對在蒲崗樓所在用地施加主水平基準上 140 米限制的申述，主席認為而委員也同意，現時的建築物高度限制不會影響用地在分區計劃大綱圖上所准許的發展密度。正如建築署所確定，主水平基準上 140 米的建築物高度可容納地積比率 9 倍的重建項目。當局認為主水平基準上 140 米的建築物高度已提供足夠的誘因進行重建。蒲崗樓和鳳寶大廈的業主進行的重建計劃告吹，未必是由於施加建築物高度限制所致。

112. 一名委員認為黃大仙區已有足夠公屋供應(佔總房屋發展約 85%)。進一步增加公屋會導致區內的公屋和私人房屋供應失衡。秘書解釋，新蒲崗分層工廠大廈舊址屬房屋署所擁有。雖然規劃署已審視把用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的可能性，但在考慮公屋的迫切需要、房屋署的顧問研究證實有關用地適合作房屋發展、及城規會會根據規劃申請制度密切監察日後的發展後，決定把用地改劃為「住宅(戊類)」地帶作公屋發展。房屋署也確保日後的發展會完全符合噪音標準。秘書也補充說，新蒲崗分層工廠大廈北部劃為「休憩用地」地帶，可作為緩衝區，把日後的住宅發展與新蒲崗商貿

區分隔。視乎進一步研究，新蒲崗分層工廠大廈舊址西面的現有「其他指定用途」註明「商貿」用地也可改劃為「住宅(戊類)」地帶。

113. 一名委員表示，房屋署應考慮委員對擬議公屋發展設計的意見，並改良其概念圖。這名委員進一步表示，其於有關用地的特別規定和限制，房屋署不應為擬議公屋發展採納標準設計。現時的概念圖所載的一字式長形大廈設計，從城市設計角度而言並不理想，應在大廈之間提供建築物空隙。這名委員也不同意用地的面積細小，並促請房屋署檢討建議的布局，特別是避免一字式長形設計。

申述編號 R1(部分)

114. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1(部分)，理由如下：

- (a) 「住宅(戊類)」地帶並非與新蒲崗商貿區不相協調，因為該地帶位於商貿區外圍，與商貿區的核心之間有偌大的公眾休憩用地分隔。如有適當的布局和環保設計，擬議房屋發展可融入新蒲崗商貿區及日後的啟德發展；
- (b) 初步評估已顯示，劃為「住宅(戊類)」地帶在環境、通風、交通和基建方面大致可予接納。技術方面的細節，例如負面的交通噪音、視覺和通風影響，以及景康街的擴闊道路工程，可在規劃申請階段進一步處理；
- (c) 申述地點附近的新蒲崗、荷里活廣場和采頤花園有充足的運輸、社區、康樂和零售設施，可應付擬議房屋發展日後的人口所需；以及
- (d) 把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並不恰當，因為在區內提供公屋用地較「其他指定用途」註明「商貿」地帶的需要更為迫切。「住宅(戊類)」地帶提供寶貴的市區用地，有助滿足公屋需求。

申述編號 R25(部分)

115. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R25(部分)，理由如下：

當局已預留足夠土地作公眾休憩用地，以滿足慈雲山、鑽石山和新蒲崗區的人口需求，因此無須在申述地點提供公眾休憩用地。

申述編號 R26 及 R27

116. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R26 及 R27，理由如下：

- (a) 「住宅(戊類)」地帶並非與新蒲崗商貿區不相協調，因為該地帶位於商貿區外圍，與商貿區的核心之間有偌大的公眾休憩用地分隔。如有適當的布局和環保設計，擬議房屋發展可融入新蒲崗商貿區及日後的啟德發展；
- (b) 初步評估已顯示，劃為「住宅(戊類)」地帶在環境、交通和基建方面大致可予接納。技術方面的細節，例如負面的交通噪音、視覺和通風影響，以及景康街的擴闊道路工程，可在規劃申請階段進一步處理；
- (c) 申述地點附近的新蒲崗、荷里活廣場和采頤花園有充足的運輸、社區、康樂和零售設施，可應付擬議房屋發展日後的人口所需；以及
- (d) 把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶作室內運動場並不恰當，因為公屋用地的需要迫切，而且區內已有足夠的體育館。由於新蒲崗商貿區已有「其他指定用途」註明「商貿」用地作商業和辦公室用途，把申述地點改劃為「商業」地帶也不恰當。「住宅(戊類)」地帶提供寶貴的市區用地，有助滿足公屋需求。

申述編號 R6

117. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，目的是為了對發展／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，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 城規會為新蒲崗區的「住宅(甲類)」地帶訂定建築物高度限制時，已視乎情況考慮相關的因素，包括區內地形、區內特色、分區計劃大綱圖上准許的發展潛力、現時的建築物高度輪廓、保存山脊線、視野、城市設計背景、附近地區所訂的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現及空氣流通評估的建議。為「住宅(甲類)」地帶締造主水平基準上 80 米和 100 米的建築物高度輪廓實屬恰當。申述地點主水平基準上 166 米的核准建築物高度只屬例外情況，在訂定建築物高度輪廓時不應視之為常規。所訂定的建築物高度限制已在滿足公眾對改善居住環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 至於建築圖則已獲批准的擬議發展，只要有關許可仍然有效，不會受分區計劃大綱圖上的建築物高度限制影響。分區計劃大綱圖的《註釋》規定，申述地點在重建後可發展至現時的建築物高度，故其在分區計劃大綱圖上准許的發展潛力不會受到任何負面影響；以及
- (d) 把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 100 米修訂至 166 米的建議不獲支持，因為核准發展的建築物高度與新蒲崗住宅區主水平基準上 80 米和 100 米的建築物高度輪廓不一致，會損及梯級式高度輪廓的完整性，並對同一高度級別內的其他用地造成影響。

申述編號 R7

118. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R7，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，目的是為了對發展／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，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 城規會為該區「住宅(甲類)2」地帶訂定建築物高度限制時，已視乎情況考慮相關的因素，包括區內地形、區內特色、分區計劃大綱圖上准許的發展潛力、現時的建築物高度輪廓、保存山脊線、視野、城市設計背景、地段大小、附近地區所訂的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現及空氣流通評估的建議。在該地帶施加主水平基準上 120 米和 140 米的兩級限制實屬恰當。附近過高發展的核准高度只屬例外情況，在訂定建築物高度輪廓時不應視之為常規。所訂定的建築物高度限制已在滿足公眾對改善居住環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 當局在「住宅(甲類)2」地帶訂定兩級高度輪廓時，已作出合理假設，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。主水平基準上 140 米的建築物高度，不會影響申述地點在分區計劃大綱圖上所准許的發展密度，亦不會影響申述地點的重建誘因；
- (d) 為了配合個別用地的情況，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，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》；
- (e) 把申述地點的建築物高度放寬至不低於主水平基準上 194 米的建議不獲支持，因為建議高度與附近一

帶不相協調，而對個別地段作出零碎修訂，有損「住宅(甲類)2」地帶主水平基準上 120 米的建築物高度級別的完整性，並會立下不良先例，令不相協調的建築物不斷落成，削弱該區的現有特色。

申述編號 R8 至 R24

119. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R8 至 R24，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，目的是為了對發展／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，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 城規會為該區「住宅(甲類)2」地帶訂定建築物高度限制時，已視乎情況考慮相關的因素，包括區內地形、區內特色、分區計劃大綱圖上准許的發展潛力、現時的建築物高度輪廓、保存山脊線、視野、城市設計背景、地段大小、附近地區所訂的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現及空氣流通評估的建議。在該地帶施加主水平基準上 120 米和 140 米的兩級限制實屬恰當。附近過高發展的核准高度只屬例外情況，在訂定建築物高度輪廓時不應視之為常規。所訂定的建築物高度限制已在滿足公眾對改善居住環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 當局在「住宅(甲類)2」地帶訂定兩級高度輪廓時，已作出合理假設，並容許設計具有彈性，以配合分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。主水平基準上 140 米的建築物高度，不會影響申述地點在分區計劃大綱圖上所准許的發展密度，亦不會影響申述地點的重建誘因；以及
- (d) 為了配合個別用地的情況，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，而考慮該等申請的準則，已開列於分區計劃大綱圖的《說明書》。

[黃澤恩博士和伍謝淑瑩女士此時返回會議席上，林植廷先生則於此時到達參加會議，而馬錦華先生和葉天養先生則於此時離席。]

[休會五分鐘。]

第三組：R28 和 R29

(城規會文件第 8311 號)

簡介和提問部分

120. 下列委員已就此議項申報利益：

劉志宏博士 - 黃大仙區議員

馬錦華先生 - 有一間位於竹園邨的服務中心

121. 由於黃大仙區議會未有反對分區計劃大綱圖的修訂建議，而竹園邨亦非任何申述所涉的地點，故此委員認為劉志宏博士和馬錦華先生所涉的利益並非直接和重大，他們可留在會議席上。

122. 下列規劃署的代表、申述人以及其代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 - 規劃署九龍規劃專員

杜錦蕙女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍

R28

曾鎮達先生)

梁健華先生) 申述人代表

李治平先生)

何寶樹先生)

R29

何潤權先生) 申述人代表
羅美珍女士)

123. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他其後邀請政府代表向委員簡介有關申述的背景。

124. 規劃署余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下各點：

(a) 文件第 1 和第 3 段所述的修訂建議背景。城規會將在第三組一併考慮申述編號 R28 和 R29；

(b) 申述事項：

- R28 反對就劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田坳道、雅竹街、飛鳳街和龍翔道的四個電力支站(申述地點 1 至 4)施加建築物高度限制，以及反對在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內六合街電力支站(申述地點 5)劃設闊 1.5 米的非建築用地；以及
- R29 反對就沙田坳道的「政府、機構或社區」用地(申述地點 6)施加四層的建築物高度限制。

(c) 文件第 2.2 段詳載的申述理由；

(d) 申述人的建議-

- R28 - 把申述地點 1 至 4(劃為「政府、機構或社區」地帶)的建築物高度限制，分別由五層、兩層、八層和兩層放寬至不高於主水平基準上 160 米、主水平基準上 59.5 米、主水平基準上 120 米和主水平基準上 140 米；以及撤銷申述地點 5(劃為「其他指定用途」註用「商貿」地帶)六合街電力支站的非建築用地限制；以及

- R29 – 放寬播道兒童之家用地的最高建築物高度限制，容許重建成一幢樓高五層的建築物。
- (e) 文件第 4.1 至 4.4 段詳載當局對申述的規劃考慮因素和評估；
- (f) 文件第 4.5 段詳載有關申述理由及申述人的建議的回應，包括：

R28

- 重建現有的電力支站須取得相關政府部門和政策局的批准。機電工程署署長未有接獲任何重建建議，以支持 R28 所擬議的電力需求和重建高度；
- 倘有需要放寬建築物高度限制以配合日後的新要求，可根據分區計劃大綱圖的《註釋》中略為放寬限制的條文提出申請；
- 就「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制，主要是為了反映和限制現有建築物的高度，從而為樓宇密集的已建設地區提供歇息空間和視覺調劑。放寬任何建築物高度限制，必須有充分的理由，證明在功能上或運作上有需要；
- 在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，目的是為了符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控。當局須在公眾和私人利益之間取得平衡；
- 現有電力支站的發展密度不會受到影響，理由是有關的「政府、機構或社區」地帶並沒有施加地積比率／總樓面面積限制，而建築

物高度限制主要是爲了反映有關設施的現有高度。根據有關契約，相關地點只限用作電力支站用途；

- 劃設非建築用地可保留／改善區內風道網絡，以改善／優化區內的空氣流通，亦有助推展運輸署工業土地交通改善計劃所建議進行的道路擴闊工程，以及綠化新蒲崗商貿區的街道；
- 運輸署支持在新蒲崗商貿區劃設非建築用地，以便日後擴闊道路，並確認從交通角度而言，必須把建築物後移以加快車流和人流；
- 劃設非建築用地不會影響現有的發展。規定須把建築物由六合街後移 1.5 米，不會對有關地點重建成電力支站用途的潛力造成負面影響；
- 鑑於城規會於二零零八年十二月三日就尖沙咀分區計劃大綱草圖的申述進行聆訊後所作出的決定，當局也應採用同類機制，容許就有關分區計劃大綱圖上新蒲崗商貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶申請略爲放寬非建築用地限制，而城規會則在特殊情況下，才會批給規劃許可；

R29

- 勞工及福利局局長和社會福利署署長原則上支持播道兒童之家的重建建議；
- 把申述地點 6 的建築物高度限制由四層放寬至五層，並非與區內布局不相協調，不會對該區造成負面的視覺影響，或影響「政府、機構或社區」地帶作爲該區歇息空間的功能；

- (g) 規劃署的意見—— 規劃署認為應局部接納 R28 而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，加入略為放寬限制的條文，詳情載於文件第 6.1 段，但 R28 餘下的部分則不獲支持，理由詳載於文件第 6.2 段。規劃署亦認為應順應 R29 的申述而對分區計劃大綱圖作出修訂，把申述地點的建築物高度限制由四層修訂為五層，詳情載於文件第 6.3 段。

125. 主席接着請申述人及其代表闡述申述。

申述編號 R28

126. 曾鎮達先生借助投影片闡述 R28，並提出以下各點：

- (a) 申述人反對就慈雲山電力支站／運作中心、竹園電力支站、鳳凰新村電力支站和大磡電力支站(申述地點 1 至 4)施加建築物高度限制，亦反對在六合街電力支站(申述地點 5)劃設非建築用地；
- (b) 所訂定的建築物高度和非建築用地限制會減少有關彈性，以致未能靈活配合日後在運作上的需要、更換已過時的設備及改善供電系統而修訂發展或重建項目的高度；
- (c) 該區日後的發展令電力需求不斷增加。倘已規劃的土地用途得以發展，預計人口數目會由二零零六年的 219 500 人增加至 233 900 人；
- (d) 難以在市區為新的電力支站尋找合適地點。若重建工作不當地受到阻延，將會對電力供應構成威脅，有損公眾利益；

申述地點 1 至 4

- (e) 根據有關契約，慈雲山電力支站／運作中心和竹園電力支站的高度限制分別訂為主水平基準上 146 米和主水平基準上 59.5 米，而鳳凰新村電力支站和大磡電力支站的契約則沒有高度限制。施加建築物

高度限制會削減契約條文所准許的重建潛力。政府不應剝奪申述人現有的發展權和物業權；

- (f) 申請略為放寬限制的做法並不必要，此學會令公眾反對日後有關電力支站的建議；
- (g) 一如投影片的照片所顯示，現有的四個電力支站四周均是高層樓宇。若把電力支站重建至申述人所擬議的高度，在視覺上會與附近的發展互相協調；

申述地點 5

- (h) 就六合街電力支站用地而言，根據有關契約，現時緊連六合街的建築用地並不受限制。在緊連六合街劃設闊 1.5 米的非建築用地，會對該地點的發展造成負面影響；
- (i) 為應付新蒲崗區日後的重建，以及沙中線鑽石山車廠及其上蓋物業發展對電力的新需求，六合街電力支站計劃於二零一六年至二零一七年重建；
- (j) 根據重建計劃的簡圖，若訂定非建築用地限制，便不可能進行重建，理由是：
 - 在地面一層並無足夠空間容納重型設備，亦沒有合適的空間進行安裝、運作和維修(每件設備重約 110 公噸)；以及
 - 沒有足夠空間按相關的法定規定(例如屋宇署的作業守則)提供合適的滅火和救援通道；

建議

- (k) 申述人要求放寬建築物高度限制，以及撤銷非建築物用地限制，有關內容如下：
 - 慈雲山電力支站／運作中心：由五層放寬至

主水平基準上 160 米

- 竹園電力支站：由兩層放寬至主水平基準上 59.5 米
- 鳳凰新村電力支站：由八層放寬至主水平基準上 120 米
- 大磡電力支站：由兩層放寬至主水平基準上 140 米
- 六合街電力支站：撤銷緊連六合街的非建築用地限制

申述編號 R29

127. 委員獲悉 R29 的代表已出席會議，但不會作任何簡介。

128. 由於申請人代表已簡介完畢，主席請委員提出問題。

129. 一名委員詢問規劃署，機電工程署是否同意 R28 所陳述的意見，即劃設闊 1.5 米的非建築用地會對六合街電力支站的重建計劃造成負面影響。余賜堅先生回答說，R28 在會上提出的重建計劃尚未提交規劃署。一如文件第 4.5.1 段所述，機電工程署未有接獲申述人所提交任何關於五個電力支站的重建建議，亦未有任何電力支站重建項目獲環境局在政策上批給許可。他補充說，當局有必要訂定非建築用地限制以改善區內的空氣流通，而且當局亦沒有接獲鄰近「其他指定用途」註明「商貿」用地所提出的反對意見，而該等用地均受相同的非建築用地限制。他認為六合街電力支站有空間重建，因為現有建築物的上蓋面積尚未達致上限。然而，倘申述人提交重建計劃，他會委託機電工程署就有關詳情提出意見。

130. 曾鎮達先生(R28)表示，六合街電力支站的現有設施建於數十年前，其電力負荷量遠低於重建計劃中所建議的水平。由於對電力的需求不斷增加，現有設施需予以改良並增加電力負荷量。新的電力支站會盡用其地。他進一步表示，除了分區計劃大綱圖上緊連六合街的 1.5 米非建築用地限制外，根據有

關契約，該地點的另一部分亦受另一項非建築用地規定限制，即有關非建築用地的闊度須為 10 呎左右，高度至 15 呎。余賜堅先生回應主席的詢問時說，規劃署已建議在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」中加入一項條文，容許在特殊情況下可申請略為放寬非建築物用地限制，令日後的重建項目在設計上可更具彈性。

131. 一名委員詢問，放寬六合街電力支站的非建築用地限制會否破壞該項非建築用地限制的規劃意向，即改善空氣流通和擴闊街道。余賜堅先生回應說，就某一塊用地放寬非建築物用地的規定，在某程度上會影響上述規劃意向的成效。故此，日後任何有關略為放寬非建築用地規定的申請，須有空氣流通評估研究的充分理據支持，而當局只會在特殊情況下才批准有關申請。

132. 由於申述人代表已完成簡介，而委員亦沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經結束。城規會將在申述人代表離席後商議有關申述，並於稍後把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

133. 委員認為，R28 就五個電力支站所建議的高度限制，並沒有足夠資料支持，而 R28 所提出的六合街電力支站重建計劃亦未提交相關政府政策局和部門考慮。就此，委員同意，分區計劃大綱圖《註釋》中略為放寬建築物高度限制的條文，已為配合日後的運作需要和要求提供了彈性。就四個電力支站的建築物高度限制作出修訂，做法並不適當。

134. 就六合街電力支站而言，委員備悉申述人的申述理由後，同意應在分區計劃大綱圖的《註釋》加入一項略為放寬限制的條文，容許就「其他指定用途」註明「商貿」地帶申請放寬非建築用地的規定。然而，委員認為零碎地撤銷非建築用地的規定並不可取，因為此舉違反有關的規劃意向，即改善空氣流通和擴闊街道。

申述編號 R28

135. 經進一步商議後，城規會決定局部接納申請編號 R28 而加入一項略為放寬限制的條文，容許申請略為放寬「其他指定用途」註明「商貿」地帶的非建築用地規定，詳情如下：

對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」的備註作出修訂：

- (a) 在「註釋」內增訂備註(7)，內容如下：

在特殊情況下，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第 3(i)及 3(ii)段所載的非建築用地限制。

136. 城規會決定不接納申述編號 R28 的餘下部分，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制，目的是為了對發展／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，避免出現過高或不協調的建築物，並對該區整體的建築物高度輪廓作出監控；
- (b) 為該區訂定建築物高度限制時，城規會已視乎情況考慮各項相關的因素，包括現時的地形、土地用途分區、分區計劃大綱圖的准許發展潛力、現時的建築物高度輪廓、保護山脊線、景觀、城市設計背景、附近地區的分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現及空氣流通評估的建議。所訂定的建築物高度限制已在滿足公眾對改善居住環境的期望與私人發展利益之間取得平衡；
- (c) 已建設市區內的「政府、機構或社區」用地，除了提供政府、機構或社區設施，亦可作為視覺調劑和歇息空間。由於「政府、機構或社區」地帶不受地積比率所限制，零碎地修訂「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，將會令高層由政府、機構

或社區發展項目林立，導致該區的視覺調劑和歇息空間陸續消失；

- (d) 「政府、機構或社區」地帶的「註釋」已提供了所需的彈性，即訂明基於發展／重建建議的個別情況，可向城規會申請略為放寬建築物高度限制。倘需要訂定較高的建築物高度限制，以促進申述地點的擬議發展計劃，在條例中亦有條文規定，可就申述地點的法定建築物高度限制申請規劃許可或作出修訂；
- (e) 就「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，是爲了反映其現有高度，而在「其他指定用途」註明「商貿」地帶範圍內劃設非建築用地，是爲了在發展／重建新蒲崗商貿區時，可把道路後移，改善空氣流通，並提升整體環境質素。分區計劃大綱圖目前所准許的發展密度不會受到影響。建築物高度和非建築用地的限制事實上不會剝奪《基本法》所賦予的發展權；
- (f) 由於缺乏有關電力支站重建建議在功能和運作需要方面的詳情，而相關的政策局／部門在政策上亦沒有提供支持，當局並沒有理據放寬申述地點 1 至 4 的建築物高度限制。零碎地放寬建築物高度限制，將會對該區的建築物高度輪廓造成負面影響，令高層由政府、機構或社區發展項目林立，導致市區已建地區內的視覺調劑和歇息空間陸續消失；以及
- (g) 建議刪除申述地點 5 的非建築用地，違反有關的規劃意向，即改善新蒲崗商貿區的空氣流通和通透度，以及擴闊道路和綠化街道。

申述編號 R29

137. 經進一步商議後，城規會決定接納申述編號 R29，把位於沙田坳道 120 號的申述地點的建築物高度限制，由四層修訂爲五層。

議程項目 5

[公開會議]

港珠澳大橋香港口岸
(城規會文件第 8320 號)

[會議以廣東話進行。]

138. 以下委員已就此項目申報利益：

- 梁廣灝先生 - 香港機場管理局(機管局)成員
- 林植廷先生 - 運輸及房屋局代表

139. 委員知悉，梁廣灝先生已因未能出席會議致歉。由於此議項只涉及簡介工程項目，委員同意林植廷先生可留席參加會議。

140. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

- 鄭定寧先生 - 路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長
- 劉耀光先生 - 規劃署西貢及離島規劃專員

141. 主席歡迎政府代表出席會議，向委員簡介文件內容。

142. 鄭定寧先生借助一些圖則，向委員簡介文件，並陳述下列要點：

(a) 港珠澳大橋工程計劃覆蓋三個主要路段：

- 珠海接線(13.4 公里)包括珠海口岸及澳門口岸；
- 港珠澳大橋主體(29.6 公里)包括長 6.75 公里的隧道；以及
- 香港接線(12.4 公里)及香港口岸；

(b) 二零零七年一月，港珠澳大橋專責小組建議三地政

府各自在境內設置港珠澳大橋口岸。專責小組成員包括廣東省、香港特別行政區和澳門特別行政區政府的代表；

- (c) 路政署在二零零七年五月進行選址研究。研究建議香港口岸應建於香港國際機場(機場)東北對開水域的填海區。二零零八年七月，路政署就香港口岸進行進一步研究，檢討先前研究的結果、進行相關的環境、交通及海事影響評估，以及作出詳細建議；
- (d) 研究建議採用位於機場東面的擬議選址，較東涌居民提議位於機場西面的另一選址優勝，理由如下：
- 東面選址鄰近現有機場客運大樓。在該處裝設擬議旅客捷運系統連接香港口岸與機場客運大樓，可節省轉乘航空及陸路交通工具的旅客檢查和辦理出入境手續的時間，從而發揮機場和香港口岸所產生的協同效應；
 - 選址配合港珠澳大橋、屯門至赤鱸角連接路及港深機場軌道聯絡線，會發揮策略性多式聯運樞紐的作用；
 - 由於選址距離住宅發展約 2 公里，並且只會由低層發展佔用，因此不會在視覺效果和環境方面對東涌居民造成不良影響。連接香港口岸和鄰近東涌北住宅發展的香港接線亦會以地面或隧道方式建造；
 - 西面選址方案會對珠江三角洲的水文、香港境內的現有航道、中華白海豚的海洋生境和水流構成不良影響。
- (e) 路政署會在現正進行的研究完成後，再就建議的詳情徵詢委員會的意見。

143. 主席請委員提問。

144. 一名委員表示，包括香港口岸及香港接線的擬議新運輸基礎設施會在視覺效果、光線及交通方面對東涌居民構成不良的影響，就此詢問政府會如何處理區內居民對有關問題的關注。鄭定寧先生在回應時確認，政府會確保全部基礎設施項目符合所有相關條例的規定，尤其是《環境影響評估條例》。當局會就噪音、空氣、水流等各方面進行影響評估，以確保擬議基礎設施項目符合環境標準。環境影響評估報告可供公眾人士閱覽。有關光污染問題，鄭先生向委員保證，照明設計會有助盡量減低對附近發展造成的眩光影響。

145. 一名委員詢問郊野公園會否受影響，鄭定寧先生回應時澄清，擬議基礎設施不會侵佔近磡石灣的郊野公園範圍。然而，倘擬議香港口岸將會位於機場西面，接近磡石灣海岸線或在海岸地帶，尤其是連接香港口岸的接線如以隧道方式建造，不單會影響海洋生態及航道，亦會侵佔郊野公園範圍。此外，附近的村民也容易受空氣污染影響。

146. 鄭定寧先生在回應另一名委員詢問有關與香港境內其他地方連接的事宜時表示，香港口岸除了西面連接機場現有的運輸網絡，東面可經北大嶼山公路連接青馬大橋，或從北面經屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道直達深圳。

[主席此時暫時離席。副主席黃澤恩博士此時接續主持會議。]

147. 留意到機場附近落成的大型新項目，例如亞洲國際博覽館，一名委員認為，政府應就機場範圍擬備整體的總綱計劃。鄭定寧先生表示，政府在規劃新運輸基礎設施時，已考慮該區的整體發展，目標是令該處發展成為多式聯運樞紐。他知道機管局正擬定《香港國際機場 2030 規劃大綱》，在適當時候會向機管局轉達委員的意見。

148. 一名委員詢問港深機場軌道聯絡線日後會否在香港口岸設站。鄭定寧先生表示，機管局和路政署正研究港深機場軌道聯絡線可設車站的位置，而香港口岸是其中一個合適的車站。

149. 一名委員提議，以隧道取代近磡石灣的一段高架港珠澳大橋，以紓緩在視覺效果方面對區內居民的影響。鄭定寧先生回覆說，由於這個做法須在郊野公園範圍內建造隧道，而隧道

入口會影響部分生態易受破壞的地區，故此並不可取。此外，由於要遷移大量墳墓，還會涉及收地問題。而另一條路線會令路程加長數公里，導致因交通造成的空氣污染問題惡化。

[林雲峰教授、劉志宏博士和陳雲漢博士此時離席。]

150. 由於委員再沒有提出問題，主席多謝政府代表出席會議。委會備悉文件所載的建議。

議程項目 6

[公開會議]

通過對《將軍澳分區計劃大綱草圖 S/TKO/16》所作出的擬議修訂並將草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8317 號)

[會議以廣東話進行。]

151. 以下委員已就此項目申報利益：

方和先生)	民主建港協進聯盟會員，
李慧琼女士)	即申述人(R860)
陳曼琪女士)	

152. 委員知悉，方和先生及李慧琼女士已因未能出席會議致歉，而陳曼琪女士已離席。

153. 秘書簡介有關文件。《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》於二零零八年六月十三日根據《城市規劃條例》(條例)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內共接獲 866 份申述。二零零八年八月二十九日，該等申述公布三星期，以供市民提出意見。當局共接獲 57 份有效意見。二零零八年十一月二十八日，城規會經考慮有關申述和意見後，決定順應兩份申述的部分內容而建議對分區計劃大綱草圖作出修訂。當局於二零零九年二月十三日公布擬議修訂，為期三星期，以供作出進一步申述。當局並無接獲進一步申述。

154. 委員備悉當局並無接獲進一步申述。根據條例第 6G 條，圖則須根據擬議修訂修改。經商議後，委員同意：

- (a) 分別載於文件附件 II 和 III 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16A》及其《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

155. 餘無別事，會議於下午七時結束。