

機密文件

(於二零一零年十一月二十六日解密)

都會規劃小組委員會

二零一零年十一月十二日舉行的

第 430 次會議記錄

九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士及空氣流通評估顧問袁康妮博士此時獲邀出席會議。]

[謝展寰先生此時返回參加會議。]

議程項目 14

[閉門會議]

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》的擬議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 25/10 號)

---

1. 秘書匯報說，陳曼琪女士因擁有牛頭角及九龍灣規劃區(下稱「該區」)內一個物業，已就此議項申報利益。小組委員會認為她涉及直接利益，必須就此議項離席。

[陳曼琪女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

2. 九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助實體模型、投影片和三維模擬飛行鳥瞰圖，解釋該區的概況和《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》的擬議修訂，並陳述下列要點：

## 背景

- (a) 九龍灣商貿區位於該區西部，現正逐步由傳統工業區轉型為提供優質辦公室大樓的商貿區。當局早在二零零五年已為九龍灣商貿區內多個發展地帶(即「商業」、「政府、機構或社區(1)」及「其他指定用途」註明「商貿」、「垃圾轉運站」、「商業用途包括公共車輛總站」和「加油站」地帶)訂定建築物高度限制，以保存公眾從香港會議展覽中心新翼眺望九龍山脊線的視野。這些建築物高度限制仍然生效，並會予以保留；
- (b) 如果不施加建築物高度管制，高樓大廈可能會擴散，與附近環境不相協調，因此確有迫切需要為該區其餘部分訂定適當的建築物高度限制；
- (c) 現有建築物高度檢討涵蓋其餘尚未訂定建築物高度限制的發展地帶，包括「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(2)」及其他「其他指定用途」地帶；

## 區內風環境

- (d) 該區每年的盛行風是東北風、東風和東南風，而夏季風主要是東風、東南風、南風和西南風。當局已對該區進行空氣流通專家評估研究，以審視擬議建築物高度限制可能對行人風環境所造成的影響。空氣流通評估的主要結果和建議詳載於文件第 5.9 段和附錄 V，並撮述如下：
  - 現有綠化地帶、休憩用地和低矮的政府、機構或社區設施是該區重要的通風口，必須予以保存，讓風滲入。海旁的「政府、機構或社區(1)」、「其他指定用途」註明「加油站」和「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」用地亦必須保持低矮(即主水平基準上 40 米或以下)，容許海風滲進九龍灣商貿區；

- 由於九龍灣商貿區有密集的中高層商業／工業大廈(主水平基準上 120 米至 170 米)，而且街道狹窄，必須保留九龍灣商貿區的市區長形公園和休憩用地，以及在可行情況下劃設道路後移範圍和建築物間距，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；
- 至於牛頭角及佐敦谷支區，由於附近一帶有充足的休憩用地、綠化地帶及低矮的政府、機構或社區設施，區內的通風不會受到嚴重影響。因此，上述地方／設施應予以保留；
- 整體來說，日後應鼓勵可設置平台的發展／重建項目從用地界線後移；把低樓層退入，遠離主要通風廊；劃設非建築用地；以及採取適當的建築物設計措施，包括興建小型通風平台、擴闊建築物之間的距離，以及使平台邊緣貼近建築物邊緣，使氣流下流至行人水平，以盡量減少可能造成的負面影響；以及
- 對於可能進行大型發展／重建的個別用地(例如公屋用地)，需進行詳細的空氣流通評估；

#### 為該區訂定建築物高度限制的指導原則

- (e) 所訂定的建築物高度限制已顧及現有地勢、地盤平整水平、現有土地用途地帶、現有建築物高度輪廓的特色、毗連地區(包括牛池灣、啓德和觀塘)現有的建築物高度，以及《香港規劃標準與準則》的概括城市設計指引，特別是：
- 公眾從鰂魚涌公園和香港會議展覽中心新翼瞭望點眺望飛鵝山、獅子山和慈雲山山脊線以下 20% 不受建築物遮擋地帶的視野，必須予以保存；
  - 建築物高度輪廓應顧及位於附近不同地點且高度和體積不一的發展項目；

- 擬議建築物高度級別應與附近一帶的特色互相配合，以免興建「不相協調」的建築物；
- 應確保擬議建築物高度級別不會與城市設計原則背道而馳，同時仍可保留現有分區計劃大綱圖所訂的發展密度，並容許建築物設計具有彈性；
- 發展項目的擬議建築物高度應與歷史建築物互相協調，以免對特色文物造成遮蔽和喧賓奪主的效果；以及
- 「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地的低矮發展項目應予保留，為市區環境提供緩衝空間和視覺調劑。當局亦會考慮把該區的低層政府、機構或社區設施、休憩用地和綠化地帶連接起來，以構成通風廊和觀景廊。此外，區內一條由近彩盈坊的行人天橋觀景點眺望獅子山的觀景廊必須盡量保留，該觀景廊實際上是連接香港鐵路(下稱「港鐵」)九龍灣站與佐敦谷的公共房屋的行人路線；

#### 整體建築物高度概念

- (f) 九龍灣商貿區發展項目的現有建築物高度限制旨在通過匯聚辦公室／商業用途(高度不超過主水平基準上 170 米)以作為可識別的商貿樞紐，為該區締造鮮明的市容。觀塘道以東各住宅發展項目的擬議建築物高度輪廓主要順着地勢向東和向北逐級上升至佐敦谷和飛鵝山山麓，且不超越佐敦谷主水平基準上 190 米的山脊線；
- (g) 從鯉魚涌公園和香港會議展覽中心新翼瞭望點眺望飛鵝山山脊線以下 20%山景不受建築物遮擋地帶的視野須予保留。該區現有和擬議的建築物高度輪廓已顧及此需要；

- (h) 當局一般採納能配合各土地用途地帶的規劃意向並反映大部分現有建築物／已承諾發展項目的建築物高度級別；

#### 擬議建築物高度限制

- (i) 就「商業」、「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶或一些地勢較高的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用地而言，為發展項目訂定的建築物高度限制會以米為單位從主水平基準起計算。當局亦會盡量採納相差至少 20 米的高度級別，以營造有強烈對比的高度輪廓；
- (j) 為使設計具有彈性，城規會可通過規劃許可制度，按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制。現有建築物的高度如已超過擬議高度限制，不會受擬議建築物高度限制所影響。地盤受到局限的用地或須闢設地庫停車場；
- (k) 大型屋邨內的低矮獨立式政府、機構或社區設施和附屬設施建築物應予保留，為建築羣提供歇息空間和視覺調劑。個別現有的獨立式政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的高度超過現有建築物的高度。所有公共屋邨均受規劃大綱規管，而個別屋邨用地亦須進行詳細的空氣流通評估。日後重建屋邨時，這些政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的布局與設計必須全面檢討，並輔以空氣流通影響評估和視覺影響評估；
- (l) 至於「住宅(甲類)」地帶的大型房屋發展用地，必須在同一建築物高度級別內營造高低有致的高度輪廓，以免建築物造成屏風效應，並為用地加添變化和改善街道水平的通風；

[邱麗萍女士此時離席。]

## 住宅及商業／商貿發展項目的建築物高度限制／建議

### *九龍灣商貿及住宅區*

- (m) 當局已為九龍灣商貿區訂定建築物高度限制，確保從鰂魚涌公園瞭望點眺望的九龍山脊線以下至少有 20% 山景不受建築物遮擋，而從香港會議展覽中心新翼瞭望點眺望的獨特的飛鵝山山巒背景，亦可得以保存。當局採納了主水平基準上 100 米、120 米、140 米和 170 米四個高度級別，以締造鮮明的市容。這些建築物高度限制仍然有效，應予以保留；
- (n) 為使建築物高度輪廓可從九龍灣商貿區順利過渡，九龍灣商貿區高層商業樞紐的建築物高度向其北緣和西緣的中層住宅發展項目(包括啓業邨、啓德花園、麗晶花園和德福花園)漸次下降。這些住宅發展項目的建築物高度級別建議訂為主水平基準上 60 米、80 米和 100 米，以顧及地盤水平、天然地勢、毗連地區現有的建築物高度、契約條件、區內觀景廊、現有建築物高度輪廓以及該區鄰近地區休憩用地；

### *牛頭角及佐敦谷住宅區*

- (o) 此支區建有中高層的私人住宅大廈和公屋大廈，建議最高建築物高度級別由主水平基準上 80 米至 180 米，區內各地點的最高建築物高度概述如下：
- 坪石邨的最高建築物高度為主水平基準上 80 米及 100 米，以保留眺望獅子山的區內觀景廊，以及與附近的地區休憩用地和中低層發展項目保持協調；
  - 彩頤居(由香港房屋協會興建的長者居所)的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以反映發展完成後的情況；

- 彩霞邨和彩盈邨的最高建築物高度為主水平基準上 140 米，以反映現有高度；
- 牛頭角下邨重建項目北部、西部和東部的最高高度級別分別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米，以反映規劃大綱內的發展計劃。擬議高度級別可形成梯級狀高度輪廓，與毗連的牛頭角上邨(主水平基準上 140 米)互相協調；
- 已承諾興建的公共屋邨彩德邨的最高建築物高度為主水平基準上 160 米和 170 米，而彩福邨的最高建築物高度為主水平基準上 170 米，以反映規劃大綱內的已承諾建築物高度；以及
- 清水灣道 8 號的「泊車轉乘」設施暨商業／住宅發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 180 米，以反映發展完成後的情況；

#### 順利住宅區

- (p) 此支區主要有中層公屋、居者有其屋屋苑和順利紀律部隊宿舍，這些住宅發展項目的最高建築物高度級別建議為主水平基準上 160 米至 180 米；

#### 啓德大廈

- (q) 有關用地四周有一些歷史建築物(即屬一級歷史建築物的前英國皇家空軍職員宿舍和前英國皇家空軍總部大樓，以及屬三級歷史建築物的三山國王廟)、一家小學和休憩用地；
- (r) 有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶。考慮到用地的准許發展密度(即最高整體地積比率為 9 倍)，當局擔心把用地重建為高層建築物會對空氣流通構成負面影響，以及對其附近一帶的視覺效果造成影響；此外，高層建築物與歷史建築物和低層環境不相協調。為盡量減少啓德大廈日後重建項目可能造成的負面影響，用地的最高建築物高度建議訂為主水平

基準上 110 米，盡量避免高層發展項目對毗連低層建築物造成遮蔽／喧賓奪主的效果，並與附近一帶的整體高度輪廓保持協調。此外，建議沿地段東北面和東南面的界線指定兩塊闊 10 米的非建築用地，為毗鄰的一級歷史建築物和學校提供足夠的緩衝範圍。用地中央亦劃出一塊闊 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，以助盛行風滲入、減少對前英國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；

就「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的發展項目提出的建築物高度建議

- (s) 擬議建築物高度限制主要旨在反映該區現有和已規劃的發展項目；
- (t) 當局已為九龍灣商貿區的「政府、機構或社區(1)」地帶及「其他指定用途」地帶訂定主水平基準上 15 米、40 米和 60 米的特定建築物高度限制，為建有高樓大廈的稠密環境提供視覺調劑。這些建築物高度限制會獲保留；
- (u) 至於九龍灣商貿區外的「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(2)」用地，低層發展的最高建築物高度建議限為一至八層，而前牛頭角下邨北部已承諾興建的跨區社區文化中心的最高高度建議為主水平基準上 40 米；

在分區計劃大綱圖上指定非建築用地和建築物間距

- (v) 當局根據空氣流通評估研究的提議，建議指定劃設以下非建築用地和建築物間距：

*九龍灣商貿區內的非建築用地和建築物間距*

- (w) 從緊連宏光道和宏照道兩旁的「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明



「商貿」及「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶的地段界線指定至少闊三米的非建築用地。有關地段重建後，這些非建築用地可改善該兩條作為主要通風廊的道路的效用，並容許在較寬闊的行人道上種植植物，營造優美的行人環境；

- (x) 宏展街的「政府、機構或社區(1)」用地中部一塊闊 15 米的狹長土地指定為非建築用地，以作臨華街伸延部分，讓東風和海風滲進九龍灣商貿區；
- (y) 從緊連宏茂街東面的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地段界線指定闊五米的非建築用地，以便把長形休憩用地提供的通風廊由啓祥道伸延至常怡道；
- (z) 由臨興街至常悅道橫跨「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」和「其他指定用途」註明「商業用途包括公共車輛總站」地帶的三塊狹長土地劃為闊 15 米和 16 米的建築物間距，以顧及地段界線的差異。這些建築物間距的最高建築物高度限為主水平基準上 22 米。有關地段進行發展／重建後，這些建築物間距將有助伸延常怡道的通風廊，以改善九龍灣商貿區的通風；
- (aa) 由臨豐街至常怡道闊 15 米的狹長土地(即企業廣場五期或 MegaBox)劃為建築物間距，最高建築物高度不可超過主水平基準上 22 米。有關地段重建後，這道梯階式的建築物間距將有助打通通風廊，讓南面吹來的海風滲進九龍灣商貿區其他部分；

*九龍灣商貿區外的非建築用地和建築物間距*

- (bb) 沿啓德大廈所在的「住宅(甲類)」地帶的東北面和東南面界線指定了兩塊闊 10 米的非建築用地，該兩處現為擋土牆和車輛通道。該用地中部一塊闊 20 米的狹長土地亦劃為建築物間距，建築物高度限為主水平基準上 15 米。該用地重建後，這些非建築

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，並促進盛行風滲進該區；

- (cc) 坪石邨所在的「住宅(甲類)」地帶內東北面現有草木茂盛的斜坡指定為非建築用地，這塊非建築用地連同毗連的「綠化地帶」和坪石遊樂場，將成為該區的綠化通風口；
- (dd) 順緻苑所在的「住宅(乙類)」地帶東緣現有的斜坡指定為非建築用地，以作為通風口；
- (ee) 德福花園及德福廣場所在的「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」地帶內有三塊狹長土地劃為建築物間距。最高建築物高度不可超過主水平基準上 22 米且闊 22 米的兩道東西向建築物間距可作為通風廊，把宏泰道和常悅道的氣道與觀塘道連接起來。另一道闊 15 米的南北向建築物間距由啓祥道伸延至大業街，該處的建築物高度不可超過主水平基準上 22 米。主水平基準上 22 米的建築物高度與現有港鐵車廠的高度一致。日後重建德福花園及德福廣場時，必須劃設這些建築物間距；
- (ff) 為提供設計上的彈性，有關用途地帶的「註釋」已收納略為放寬限制條款，容許在特殊情況下略為放寬非建築用地和建築物間距的限制；

[鄧淑明博士此時離席。]

#### 分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (gg) 分區計劃大綱圖將收納擬議建築物高度限制及擬議的非建築用地和建築物間距，而當局亦藉機提出其他改劃用途地帶建議，內容撮述如下；

*把前牛頭角下邨北部由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶*

- (hh) 建議把觀塘道和牛頭角道交界處前牛頭角下邨北部的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構

或社區(1)」地帶，以進行已承諾的發展項目，即興建跨區地區文化中心；

*把啓業邨以北的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶*

- (ii) 為保留前英國皇家空軍總部大樓的一級歷史建築物，建議把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明不得拆卸該歷史建築物的限制條款；

*改劃九龍灣港鐵車廠上蓋現有的綜合發展項目和毗連的鐵路及港鐵站*

- (jj) 為更能反映九龍灣港鐵車廠上蓋的住宅／商業發展項目(即德福花園和德福廣場)的規劃意向，建議把該用地由「其他指定用途」註明「地下鐵路綜合發展區」地帶改劃為「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。同樣地，建議把現有的港鐵鐵路、港鐵九龍灣站和相關設施由「其他指定用途」註明「地下鐵路綜合發展區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶，以反映該用地的規劃意向；

*把常怡道一塊狹長土地由「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶*

- (kk) 為改善行人環境，把由私人提出從德福花園行人天橋經多幢商貿樓宇伸延至九龍灣商貿區企業廣場五期的擬議高架行人道系統與啓德區連接起來，當局建議把一塊狹長土地由「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，而該行人通道的路線須由土木工程拓展署在「啓德基建研究」中進行詳細設計和作進一步研究；

*其他改劃地帶建議*

- (ll) 其他改劃地帶建議主要是為反映發展計劃和現有／已承諾的用途、提供更清晰的規劃意向和調整用途

地帶界線，有關詳情載於文件第 14 段。主要建議包括把前牛頭角下邨用地中部範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方，以分別反映牛頭角下邨重建計劃擬建的地區休憩用地和新道路；把位於彩霞道的彩頤居(由香港房屋協會興建的長者居所)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以反映發展完成後的情況，並為「政府、機構或社區(3)」地帶訂定總樓面面積限制；以及把清水灣道 8 號的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展連公眾停車場及公共交通交匯處」地帶，以反映現有的商業／住宅發展項目暨泊車轉乘設施；

#### 分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂

(mm) 《註釋》的擬議修訂詳載於文件第 16 段，內容扼述如下：

- 在部分發展地帶收納建築物高度、非建築用地和建築物間距的限制，以及略為放寬有關限制的條款；
- 把「住宅(乙類)」地帶的最高地積比率修訂為最大總樓面面積，並為該地帶訂定建築物高度限制，以反映契約所准許的現有發展密度；
- 在「政府、機構或社區(3)」支區收納總樓面面積並加入豁免條款；
- 在部分發展地帶收納略為放寬地積比率／總樓面面積限制的條款；
- 刪除「其他指定用途」註明「地下鐵路綜合發展區」地帶的「註釋」；
- 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、「其他指定用

途」註明「鐵路」地帶、「其他指定用途」註明「商業／住宅發展連公眾停車場及公共交通交匯處」地帶及「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶收納新「註釋」；

- 修訂「政府、機構或社區(2)」支區的「備註」，訂明不得拆卸和重建歷史建築物；
- 在「其他指定用途」註明「商業用途包括公共車輛總站」地帶的「註釋」中，加入有關闢設公共車輛總站的規定；
- 為「住宅(甲類)」地帶收納條款，註明只有在現有建築物加建、改動及／或修改或重建為與現有建築物同類的建築物的情況下，現有建築物的地積比率方會適用，否則發展限制將會適用；
- 修訂「住宅(甲類)」地帶就最高地積比率訂明的豁免條款，以釐清有關管理員宿舍和康樂設施的規定只適用於住用建築物或建築物的住用部分；
- 加入一項條文，訂明在計算最高樓層數目時，地庫樓層可免計算在內；以及
- 修訂「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶的註明為「露天貨車停車場」，並輕微修訂此地帶的規劃意向；

(nn) 當局亦藉機修訂分區計劃大綱圖的《說明書》(詳情載於文件附錄 III)，以顧及擬議修訂和反映分區計劃大綱圖的最新規劃情況；

諮詢政府部門和公眾的意見

- (oo) 有關政府部門對擬議修訂沒有負面或反對意見。擬議建築物高度限制已適當顧及相關部門的意見；以及
- (pp) 經小組委員會同意，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，以供公眾查閱。當局將在《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/25A》(在展示後重新編號為 S/K13/26)展示期間就有關修訂諮詢觀塘區議會。

3. 一名委員備悉當局建議為一些用地訂定非建築用地和建築物間距規定，以促進該區的空氣流通。這名委員認為由於區內此類用地(例如企業廣場五期或 MegaBox)大多已經發展，改善措施在不久的將來也難以落實。這名委員詢問有否其他可行的改善措施，以便在短期或中期解決空氣流通問題。

4. 空氣流通評估顧問袁康妮博士在回應這名委員的問題時表示，九龍灣商貿區有密集的高層商業和工業樓宇林立，而且街道狹窄。MegaBox 為龐大的箱型發展項目，兩幢塔式大樓則豎立在這箱型發展的頂部，導致九龍灣商貿區出現空氣流通的問題。這個龐大發展項目阻礙海風從南面滲進內陸地區。空氣流通評估研究的結果顯示，可通過以下方法盡量減少所造成的負面影響：(i)把建築物從用地的地段界線後移以擴闊狹窄街道(例如宏光道和宏照道)；(ii)保留沿宏茂街和啟福道的長形休憩用地。建築物日後重建後，由啟祥道至宏遠街的已承諾長形休憩用地可更有效改善該商貿區的通風；以及(iii)把 MegaBox 分割以形成建築物間距，讓風滲進其他地區。

5. 九龍規劃專員余賜堅先生補充說，劃設擬議非建築用地和建築物間距的規定反映長遠的規劃意向，即打通通風廊，讓南面吹來的海風滲進九龍灣商貿區的其他地方。長遠而言，在重建 MegaBox 時可劃設擬議建築物間距。就短期或中期而言，空氣流通問題可通過以下措施紓緩，例如：打通通風廊、保留現有的休憩用地(例如位於常悅道和啟福道)、沿宏照道指定非建築用地，以及保留低矮的發展項目(例如九龍灣商貿區「政府、機構或社區」地帶內的發展項目)。

6. 另一名委員認為雖然已建設地區在不久的將來難以劃設非建築用地和建築物間距，這名委員支持在分區計劃大綱圖上訂明這些規定，理由是這些規定能夠提供較清晰的意向和有效的機制以長遠解決空氣流通問題。

7. 另一名委員同意這個意見，並補充說現時的建築物高度檢討工作提供機會保留一些城市設計要素(例如公眾眺望山脊線的視野)，並對有嚴重通風問題的用地的發展項目作出更妥善的規劃管制。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地和建築物間距的規定能發揮正面的規劃作用。

8. 一名委員認為擬議的非建築用地和建築物間距不僅有助保留有關地區的通風廊，也可改善較廣闊範圍的空氣流通。這名委員同意必須在分區計劃大綱圖上加入清晰的發展限制，為日後的發展項目提供指引。

[梁宏正先生此時離席。]

9. 秘書表示城規會正逐步為所有分區計劃大綱圖制訂清晰的發展限制(例如建築物高度限制、非建築用地和建築物間距，以及其他適當的發展參數)，以符合公眾的期望和改善居住環境。整體來說，如現有建築物高度已超過建築物高度限制，分區計劃大綱圖會顧及重建有關建築物至現有建築物高度的權利，但亦有例外情況，如建築物位於眺望重要山脊線的觀景廊、重要氣道、風口或海旁範圍內，城規會或會要求建築物重建時依循大綱圖上的建築物高度限制。在考慮紅磡分區計劃大綱核准圖的修訂時，當局已就應否顧及海旁一個過高發展項目(即海名軒)的現有建築物高度進行充分討論。委員同意原則上海旁用地的現有建築物高度如不符合預定的高度輪廓，則不得重建至現有建築物高度，以免在長遠的將來也不能實現預定的建築物高度輪廓。這個「例外」規則已獲行政長官會同行政會議通過，當局在檢討分區計劃大綱圖時大致採納這個規則，以便在長遠的將來落實規劃目標。不過，秘書備悉空氣流通評估顧問亦提出了一些短期或中期紓緩措施，例如保留九龍灣商貿區現有的休憩用地和低層發展項目。委員備悉有關事宜。

10. 一名委員指出當局建議沿德福花園邊緣劃設建築物間距，而發展商仍可通過修訂設計布局來闢設擬議的建築物間

距。不過，就 MegaBox 而言，由於擬議建築物間距橫越有關用地，這個規定或會對用地日後的發展／重建項目造成不必要的限制，妨礙改善建築物設計的機會。這名委員認為除所訂的建築物間距限制外，可容許彈性採取其他措施以解決空氣流通的問題。

11. 主席表示政府已提出一套全面的措施，包括規定劃設建築物間距以及提供後移和綠化範圍，以改善已建設環境。為營造優質和可持續發展的已建設環境，可持續發展委員會建議強制大型發展項目(用地不少於兩公頃或不間斷建築物外牆的闊度不少於 60 米)劃設建築物間距，以及強制緊連狹窄街道(闊度少於 15 米)的建築物提供建築物後移範圍，以改善建築物之間和街道水平的空氣流通。就特定用地而言，或有不同設計方法可改善空氣流通，例如為建築物加設空洞或空中花園。

12. 空氣流通評估顧問袁康妮博士指出，空氣流通評估研究為該區現有的風環境提供概覽、識別有嚴重空氣流通問題的地方、建議改善措施以盡量減少所造成的負面影響，以及在適當情況下就如何改善現時情況提出建議。研究確定了在短期和長期落實的紓緩措施，例如劃設建築物間距和非建築用地。空氣流通評估研究亦建議，對於一些可能進行大型發展或重建的個別用地，須進行詳細的空氣流通評估。袁康妮博士在回應一名委員提出有關彈性的問題時表示，如能證明採用其他措施可解決空氣流通問題，城規會或會作出考慮。

13. 秘書建議除訂明擬議的建築物間距規定外，必須容許彈性採取其他措施，並輔以空氣流通評估，以解決空氣流通問題，而空氣流通評估必須證明其他措施與闊 15 米的建築物間距比較，能為該區提供相若或更佳的風表現。委員表示同意。

14. 主席總結說，委員大致上同意由於 MegaBox 造成嚴重的空氣流通問題，為達到長遠的規劃意向和紓緩九龍灣商貿區的空氣流通問題，宜在 MegaBox 用地訂定闊 15 米的建築物間距(高度為主水平基準上 22 米)。不過，委員亦同意除訂明建築物間距限制外，必須容許彈性採取其他措施，並輔以空氣流通評估，而空氣流通評估必須證明其他措施與闊 15 米的建築物間距比較，能為該區提供相若或更佳的風表現。



15. 運輸署的鄭鴻亮先生在回應主席的問題時表示，他手上沒有清水灣道 8 號的「泊車轉乘」設施(彩虹港鐵站旁)的最新資料，將在會後提供有關資料。

[會後補註：城規會秘書於二零一零年十一月十八日接獲運輸署的回覆。運輸署表示有關地點設有 450 個泊車位(包括供泊車轉乘者、時租者和住客使用的泊車位)，而泊車轉乘者的日均人數約為 100。]

16. 主席表示上述文件在加入委員就 MegaBox 用地提出的建議後，將根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

17. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》的擬議修訂；並且同意載於文件附件 I 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/25A》(在展示後重新編號為 S/K13/26)及載於文件附件 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 III 所載《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/25A》經修訂的《說明書》，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並同意《說明書》修訂本適宜連同圖則以城規會的名義一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士及空氣流通評估顧問袁康妮博士出席會議解答委員的詢問。他們均於此時離席。]