

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》

重新考慮申述編號 2

| 申述事項                                                                         | 申述人                        | 提意見人 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| 大致反對各項修訂項目                                                                   |                            |      |
| <u>反對</u> 修訂項目 A 至 C4 及就分區計劃大綱圖《註釋》項目(a)、(b)、(f)及(g)下的建築物高度限制及對非建築用地和建築物間距規定 | <b>R2</b> 香港地產建設商會(下稱「商會」) | 無    |

備註： **R2** 書面陳述的軟複本經電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，現夾附於**附件 IIIa 至 IIIId**(只提供予城規會委員)；該書面陳述已上載城規會網頁 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_K13\\_26\\_R2\\_CHI.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K13_26_R2_CHI.html)，以及存放在規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱；全套硬複本亦已放在城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 本文件旨在向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提供資料，以重新考慮關於《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述編號 2(下稱「**R2**」)。該分區計劃大綱圖在 2010 年 11 月 19 日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 1.2 商會就城規會對 **R2** 所作決定提出司法覆核。城規會因應該宗司法覆核的裁決舉行是次聆聽會，以便重新考慮 **R2**。商會<sup>1</sup>已獲邀提交補充資料和出席這次有關重新考慮 **R2** 的會議。

---

<sup>1</sup> 沒有就 **R2** 提出意見。

## 2. 背景

- 2.1 在分區計劃大綱圖展示予公眾查閱期間，商會提出 **R2**，表示反對就九龍灣商貿區以外地方的所有「住宅」地帶及「政府、機構或社區」地帶<sup>2</sup> 施加的建築物高度限制<sup>3</sup>，以及在多個地帶劃設非建築用地和建築物間距。2011 年 5 月 27 日，城規會考慮 **R2** 後，決定不接納 **R2**。
- 2.2 2011 年 7 月 25 日，商會就城規會決定不順應其申述對分區計劃大綱圖及另外 3 份分區計劃大綱圖<sup>4</sup>建議修訂一事提出司法覆核。2015 年 2 月 3 日，原訟法庭裁定商會的司法覆核得直，頒令推翻城規會就商會針對該 4 份分區計劃大綱圖的申述所作的決定，以及把有關決定發還城規會重新考慮<sup>5</sup>。
- 2.3 依據法庭在商會司法覆核案中作出的頒令，規劃署對分區計劃大綱圖的發展限制進行檢討，當中考慮了《可持續建築設計指引》的影響，以及分區計劃大綱圖規劃區和毗連啟德發展區內規劃環境的改變。專家亦於 2019 年完成更新的空氣流通評估(下稱「2019 年空氣流通評估」)。有關的檢討結果載於城市規劃委員會文件第 10397 號及第 10515 號(下稱「檢討」)。城規會分別於 2018 年 3 月 9 日及 2019 年 1 月 25 日備悉有關內容。城規會以有關檢討結果作為基礎，邀請商會出席是次會議，以重新考慮 **R2**。城規會在重新聆聽 **R2** 前，已給予商會兩個月時間就城市規劃委員會文件第 10397 號和第 10515 號提交補充資料。商會在 2018 年 5 月 25 日及 2019 年 4 月 18 日提交補充資料(附件 IIIc 及 IIId)。

---

<sup>2</sup> 「政府、機構或社區」用地為高密度的發展環境提供緩衝空間和視覺調劑；當有已知會落實進行並已獲政策支持的重建項目，政府會按個別情況檢討重建項目的建築物高度限制。

<sup>3</sup> 九龍灣商貿區用地的建築物高度限制是在 2005 年訂定的。

<sup>4</sup> 其餘的 3 份分區計劃大綱圖分別為灣仔、旺角和油麻地分區計劃大綱圖。

<sup>5</sup> 商會的司法覆核得直，理由是在個別程序上存在不公，而且城規會沒有就商會的申述(包括《可持續建築設計指引》的影響、空氣流通和建築物高度輪廓)作出充分查究；以及城規會不應以申請人可提出略為放寬限制申請的理由而不接納有關申述。

### 3. 申述

#### 申述事項

- 3.1 **R2** 由商會提交，反對分區計劃大綱圖的修訂項目 A 至 C4，以及分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目(a)、(b)、(f)及(g)。有關修訂涉及就九龍灣商貿區以外地方的住宅和「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制，以及在多個地帶劃設非建築用地和建築物間距(圖 H-1 及 H-2 和附件 IIIa 至 III d)。
- 3.2 **R2** 各書面陳述的綜合摘要<sup>6</sup>載於附件 VIa 至 VIc，要點如下。

#### 申述理由

##### **建築物高度限制**

##### 為優質設計提供彈性，以及對街景和通風的影響

- 3.3 建築物高度限制訂得過嚴，或會不必要地限制了提供優質設計和環境的機會。建築物高度限制訂得過低，會導致建築物體積增大；在接近地面水平的位置造成屏風效應；窒礙落實創新的建築設計和中空建築特色；以及直接影響街道環境、通風和發展項目使用者的生活質素。
- 3.4 建築物高度限制超出「合理需要」，這從訂定限制過程中所採用的假設可見一斑。檢討以假設的建築物體積為基礎，然後推算出建築物理論上的最大上蓋面積。然而，若建築物採用較特別的高度輪廓設計，例如縮減較高樓層的面積，情況則可能不同。

---

<sup>6</sup> 本摘要是根據 2011 年的城市規劃委員會文件第 8820 號(考慮第 1 組的申述)附件 VI 而擬備的，並加入了商會在 2011 年 5 月 27 日城規會會議上所呈交文件中的主要新觀點，以及商會在 2018 年 5 月 25 日及 2019 年 4 月 18 日所提交的進一步資料。

### 合理的高度限制

- 3.5 《說明書》第 7.2 段有關訂下建築物高度限制的目標，只要把所施加的高度上限訂在一個可容納合理發展布局的水平，便可達致該目標。
- 3.6 公眾所擔心的似乎是位於重要位置樓高 60 層或以上的發展項目，樓高約 40 層的高層發展實為公眾所接受。該區有不少住宅用地的建築物高度限制一般訂為約主水平基準上 80 米至 100 米，相等於約 25 至 32 層。這些住宅用地的建築物高度比會觸發公眾關注的高度還要低。
- 3.7 建築物高度訂得過低，而且沒有考慮《可持續建築設計指引》的新措施，結果導致整體發展潛力下降，令發展商失去發展權，以及物業價值下跌。

### 觀景廊及梯級式建築物高度

- 3.8 就分區計劃大綱圖而言，在考慮視覺影響時，應以香港會議展覽中心(下稱「會展」)及鰂魚涌公園為最相關的主要瞭望點，而不應採用區內的瞭望點(例如近彩盈坊的行人天橋)，因為該等區內瞭望點並不重要，而且經公眾諮詢後其重要性亦未獲確認。
- 3.9 採用從九龍灣商貿區(主水平基準上 120 米)沿偉業街向東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向德福花園、觀塘道及牛頭角道繼續上升，並不合邏輯。整個中央區的建築物高度限制，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，同時亦可確保從已確認的瞭望點眺望的山脊線景觀可得到保護。

### 德福花園及德福廣場

- 3.10 德福花園／九龍灣港鐵站是整個規劃區現時的中樞點。該用地的建築物高度限制應訂為主水平基準上 120 米至 150 米，使建築物高度輪廓由海旁／九龍灣商貿區漸次上升，而非向該用地下降，令該處呈凹陷的高度輪廓。若採用上述高度限制，不但建築物的數目可減半，還可提供更多的空間，同時

亦無須在該處劃設建築物間距和施加主水平基準上 22 米的建築物高度限制。

### 私營房屋的建築物高度限制

- 3.11 當局在為私營房屋及公營房屋訂定建築物高度限制時，標準不一。正如城市規劃委員會文件第 8820 號圖 H-4 所示，德寶花園的高程點為主水平基準上 23 米，而彩霞道另一邊的兩個公共屋邨的高程點則為主水平基準上 19.6 米及 22.5 米。然而，德寶花園限制的建築物高度(主水平基準上 120 米)較該兩個公共屋邨限制的建築物高度(主水平基準上 140 米)為低。

### **非建築用地和建築物間距**

#### 不符合《城市規劃條例》原意的限制和以定點形式劃分地帶

- 3.12 通過劃設非建築用地和建築物間距，在同一用地內施加不同建築物高度限制，會構成「以定點形式劃分地帶」。「以定點形式劃分地帶」做法過嚴，既不恰當，亦不合法。條例第 3 及第 4 條並沒有規定須劃設非建築用地。這做法有違《說明書》第 3.2 段所指的概括規劃發展原則，即分區計劃大綱圖的目的只是為了顯示概括的發展原則。
- 3.13 條例沒有提供方法，以補償因劃設後移範圍作公眾用途而失去土地的私人土地擁有人<sup>7</sup>。當局沒有提供理據，說明為何分區計劃大綱圖必須劃設非建築用地和建築物間距，或解釋為何必須訂明非建築用地和建築物間距的闊度／高度／位置。由於施加非建築用地和建築物間距的理由有欠清晰，令政府根據《建築物條例》及《道路(工程、使用及補償)條例》向交出土地作公共用途的私人土地擁有人作出補償一事，變得不必要地複雜。
- 3.14 應透過分區計劃大綱圖合適的用途地帶(例如作公園用途的「休憩用地」地帶或顯示為道路的地方)來闢設非建築用地。施加非建築用地規定並無理據支持。

---

<sup>7</sup> 有關分區計劃大綱圖並無後移規定。

施加非建築用地及建築物間距規定

3.15 2010 年進行的空氣流通評估(下稱「2010 年空氣流通評估」)及 2019 年空氣流通評估，不足以證明施加的發展限制幅度合適，亦未有提供資料說明侵擾私人產權程度合理。空氣流通評估既無作出審慎評估，亦無考慮替代方案。非建築用地及建築物間距規定在沒有有力的證據下隨意劃設。有關限制包括：

- (a) 宏照道及宏光道兩邊闊 3 米的非建築用地—施加非建築用地限制沒有理據支持，因為宏照道及宏光道是九龍灣商貿區最闊的道路，這兩條道路已發揮通風廊的作用。
- (b) 在 Mega Box (企業廣場五期)用地內劃設闊 15 米的建築物間距(由臨豐街至常怡道)和施加主水平基準上 22 米的建築物高度限制—2010 年空氣流通評估只考慮該用地坐落在海旁位置，以及目前的樓板式發展不利於空氣流通。該評估完全忽略了用地的北面和西面設有大型休憩用地，以及用地前方的宏照道是九龍灣商貿區其中一條最闊的道路。兩幅大型休憩用地及該條寬闊的道路有助九龍灣內圍保持良好通風。倘當局考慮到該用地毗鄰的休憩用地及該條寬闊道路，對用地施加嚴格限制的需要將大大減少。該評估並沒有顧及個別用地的情況。2019 年空氣流通評估提供了顯示氣流的簡單圖解，說明在用地劃設 15 米建築物間距和施加主水平基準上 22 米建築物高度限制的理據，並指出背風側的地方會產生一些弱風區域。專家只着眼於樓板式大廈會擋風，但忽略了風可從毗鄰空間吹過。
- (c) 在臨興街至常悅道劃設闊 15 米／闊 16 米的建築物間距和施加主水平基準上 22 米的建築物高度限制—有關的建築物間距與並行或附近的通風廊的功能重疊。當局並沒有提供理據，說明劃設闊 15 米與闊 16 米的建築物間距兩者之間的分別。
- (d) 在德福花園及德福廣場用地劃設兩道闊 22 米(東西向)及一道闊 15 米(南北向)的建築物間距和施加主水

平基準上 22 米的建築物高度限制—未能提供理據說明劃設 22 米較闊的建築物間距而非 15 米的建築物間距「未有超越所需的程度」，因為有效氣道的闊度一般為 15 米。

### 有助促進空氣流通的有效道路闊度

- 3.16 根據銅鑼灣及灣仔的空氣流通評估，有效道路的闊度一般為 15 米，而該闊度符合《可持續建築設計指引》的要求。然而，2010 年空氣流通評估建議的非建築用地／建築物間距闊度遠比《可持續建築設計指引》的要求為闊，該評估明顯忽略了該指引。根據法庭在判詞中的指示，城規會現承認須將《可持續建築設計指引》視作必要考慮。該評估並非建議於狹窄的道路而是在最闊的道路劃設非建築用地。

### 相稱性分析

- 3.17 在希慎集團公司(下稱「希慎公司」)的司法覆核案中，終審法院裁定相稱性分析<sup>8</sup>須依循 4 個步驟逐一進行評估，但當局只依照步驟(1)及(2)(即有關限制是為了達致某合法目的，而且與之有關連)來施加非建築用地及建築物間距規定。上文所述的例子可證明城規會沒有遵照步驟(3)，即他們完全沒有試圖考慮「該措施是否未有超越為達到該目的所需的程度」。

- 3.18 此外，沒有證據顯示 Mega Box 用地的規劃限制是在進行 4 個步驟的相稱性分析後施加。城規會規定分別在毗鄰宏照道的地段界線沿途劃設闊 3 米的非建築用地，以及在該用地中央部分劃設闊 15 米的建築物間距和施加主水平基準上 22 米的建築物高度。該兩項限制極為嚴格。城規會完全沒有試圖評估這兩項限制加起來對 Mega Box 用地擁有人所帶來的負擔。城規會在施加限制時，不僅未有遵照步驟(3)，亦未能符合評

---

<sup>8</sup> 終審法院裁定，雖然事實證明城規會所施加的規劃限制侵犯土地擁有人的產權，但有關侵犯權利措施(如有的話)的法律效力由 4 個步驟的相稱性分析決定，即查究(1)該侵擾措施是否為了達致某合法目的；(2)若然，該措施是否與達致該目的有合理關聯；(3)該措施是否不超越為達致該目的所需的程度；以及倘某項侵犯權利措施已通過首 3 個步驟的驗證，相對性分析便應加入第 4 個步驟，即審視(4)從該項措施所獲得的社會利益，與受憲法保護的個人權利所受到的侵擾之間，是否已取得合理平衡，尤其須審視追求該社會利益會否導致該個別人士承受不可接受的嚴苛負擔。

估步驟(4)的要求，即未有在個人權利與社會利益之間取得合理平衡。

比較空氣流通評估提出的各替代方案

- 3.19 關於東展有限公司(下稱「東展公司」)就前啟德大廈用地提出的司法覆核，根據法庭判詞，分區計劃大綱圖所採用的空氣流通評估方法明顯存有基本問題。法庭在東展公司司法覆核案的判詞中指出，2010年空氣流通評估研究沒有就如何紓緩前啟德大廈用地的通風影響提出替代方案，也沒有解釋為何劃設指定的非建築用地是處理通風影響的最佳方案或適當方法<sup>9</sup>。至於分區計劃大綱圖內大部分其他用地，情況就更差，因為當局沒有提出任何方案與基本情況進行類似的比較。
- 3.20 2010年空氣流通評估研究過於籠統，無法證明施加擬議限制理由充分。在2011年舉行的聆聽會上，R2指2010年空氣流通評估報告完全無法證明擬議限制是必要的或必需的，亦沒有足夠資料讓城規會可以嚴格評估擬議限制(例如對Mega Box用地和前啟德大廈用地施加的限制)是否必要的。2010年空氣流通評估報告只是根據概括的資料提出一般意見。報告亦沒有解釋或提供資料，以評估相比起對私人產權造成的影響，擬議限制所帶來的利益。鑑於規劃環境有變(《可持續建築設計指引》的影響、該地區用地的改劃、以及啟德發展區的發展密度和建築物高度限制有所增加)，2010年空氣流通評估研究已經過時，未能為施加有關發展限制提供支持理據。
- 3.21 2019年空氣流通評估的方法基本上不完善，不符合法庭的判決。當局沒有按商會所建議，研究規劃限制的替代方案。2019年空氣流通評估應根據德福花園和德福廣場的更寬鬆建築物高度限制方案(例如主水平基準上100米和主水平基準上120米)評估通風表現。

---

<sup>9</sup> 當局根據法庭在相關司法覆核案中作出的判決，檢討前啟德大廈用地的發展限制。有關修訂(包括刪除非建築用地及建築物間距，以及修訂建築物高度限制)已納入S/K13/29內，並於2017年4月13日在憲報公布。

## 其他

### *《可持續建築設計指引》的影響*

- 3.22 城規會和規劃署在制訂分區計劃大綱圖的發展管制時，未有試圖考慮《可持續建築設計指引》條文的影響，亦沒有嘗試確定這兩個制度可能會某程度上互相影響或互有重疊，或兩者對土地擁有人的發展權可能造成的綜合影響。分區計劃大綱圖並非對建築環境施加詳細發展管制的合適機制。相比之下，《建築物條例》更適宜用作實施這類管制。

### *制訂圖則的職能和略為放寬限制*

- 3.23 城規會須留意不要過於依賴可申請略為放寬限制這機制，反而須確保分區計劃大綱草圖所施加的建築物高度限制符合該區的情況。

### *城市規劃委員會聆聽會的管理*

- 3.24 城規會管理申述聆聽會的方式，與向公眾提供全面而公平聆聽會的宗旨背道而馳。舉例而言，城規會委員開會的時間十分冗長，以 2010 年舉行的西營盤及上環分區計劃大綱圖申述聆聽會為例，委員當日開會超過 12 小時。此做法未能給予公眾信心，相信委員已妥為考慮有關申述。

## 申述人的建議

### **建築物高度限制**

- 3.25 考慮到九龍灣商貿區已定立的建築物高度限制，以及東面山上發展的整體背景，把分區計劃大綱圖的整體建築物高度限制普遍增加 20 米至 40 米實屬恰當。
- 3.26 德福花園的建築物高度限制應由主水平基準上 60/100 米修訂為主水平基準上 100/120 米。

## 非建築用地和建築物間距

- 3.27 應撤銷分區計劃大綱圖所有非建築用地和建築物間距規定，並應使用替代用途地帶(例如「休憩用地」地帶或顯示為「道路」的地方)，以提供所需的間距或空間作通風用途。
- 3.28 如要保留任何非建築用地和建築物間距規定，應在地帶的《註釋》中刪除「在特殊情況下」的字眼，以便當局日後可按個別情況考慮放寬各項限制。

## 4. 規劃考慮因素及評估

- 4.1 分區計劃大綱圖訂立發展限制的理據(詳見 2011 年 5 月 27 日有關考慮 **R2** 的城市規劃委員會文件第 8820 號)，以及上文第 2 部所述當局依據法庭判決作出的檢討，撮述於**附件 VII**。就申述人的理由和建議所作的回應現載述如下，並詳述於**附件 IV**。

### 對申述理由和建議所作的回應

#### 建築物高度限制

##### 為優質設計提供彈性，以及對街景和通風的影響

- 4.2 建築物設計取決於多項因素，例如地積比率、上蓋面積、建築物的高度、設計和布局，以及地盤的地勢和形狀的相互影響。管制或減低建築物高度未必會令建築物體積增大。在考慮建築物規模時，除了建築物的大小和體積外，亦應顧及以下因素：
- (a) 建築物的形狀和形式，包括任何平台、露台、窗台、建築特色及梯級式高度輪廓；
  - (b) 因應用地界線和毗鄰建築物設定的建築物布局，包括把建築物地面層及上層後移；以及

- (c) 建築物所在位置的附近地區特色，包括四周的建築物、露天地方、天然地勢、山脊線、主要街道及人流模式、觀景廊及通風廊。

- 4.3 故此，建築物的體積是否龐大視乎多項考慮因素，並非單看建築物的高度而已。假設在建築物高度管制下，建築物的高度會壓低，體積會增加，又不嘗試改變建築設計，這個假設只是極端情況。即使沒有建築物高度管制，在行人水平，發展項目的體積亦可同樣龐大。例如，發展項目可按《建築物(規劃)規例》准許的 100% 上蓋面積和 15 米高度設計平台，以充分利用地面層的空間的價值。
- 4.4 因應法庭的裁決，規劃署已對建築物高度限制及其他發展限制進行檢討，當中考慮了《可持續建築設計指引》的影響。檢討的結果已於 2018 年 3 月 9 日及 2019 年 1 月 25 日提交城規會，委員備悉檢討結果。根據有關檢討的結果，即使已顧及《可持續建築設計指引》的要求，有關分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定亦足以容納分區計劃大綱圖的准許發展密度。
- 4.5 檢討時所採用的假設全部載於城市規劃委員會文件第 10397 號附件 C2(參閱附件 V1b)。在檢討灣仔、銅鑼灣和旺角的分區計劃大綱圖時，亦採用了類似的假設。有關檢討說明，即使已顧及《可持續建築設計指引》的要求，有關分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定，仍足以容納條例所准許的地積比率／總樓面面積。在所有的假設當中，有關總樓面面積寬免<sup>10</sup> (住宅用途及綜合式商住用途為 20%，商業發展為 25%) 及建築物高度限制的假設已大致預留足夠空間，以容納所准許的總樓面面積，並容許

---

<sup>10</sup> 有關總樓面面積寬免的假設已考慮以下因素：(i)根據由屋宇署領導的政府跨部門工作小組於 2006 年進行的《就樓宇獲批的總樓面面積寬免而進行的抽樣研究》所得數據，即住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區內住用／綜合樓宇不計算的樓面面積(例如機房等，但不包括停車場)所佔的比例平均分別為 9%、10%及 11%，以及非住用樓宇所佔比例平均為 15%；以及(ii)根據屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151「優化建築設計 締造可持續建築環境」所訂明規定，對環保／適意設施及非強制性／非必要機房所施加的總樓面面積寬免總上限，相等於發展項目整體總樓面面積的 10%。任何天台構築物如用作放置獲豁免計入總樓面面積的設施(例如水箱或升降機機房)，而所佔範圍不超過樓下一層面積的 50%，則不會計算作一層。

在設計上具一定程度的靈活性，以注入包括《可持續建築設計指引》在內的各類設計元素。

#### 合理的高度限制

- 4.6 在制訂建築物高度限制時，除了考慮空氣流通情況和需要保留獅子山、慈雲山及飛鵝山的山脊線外，還以整體建築物高度概念為依據，並顧及其他相關考慮因素，包括現有建築物高度輪廓、天然地勢、區內情況和特色、毗連規劃區的發展項目的建築物高度，以及在視覺上與廣闊範圍內的建築羣是否和諧協調。若不顧及上述因素便斷然按 **R2** 的建議容許整個規劃區都可興建樓高 40 層的高廈，此舉會破壞整體城市設計概念。分區計劃大綱圖已在公眾對改善生活環境(即城市設計所指的市容)的期望與私人發展權(即准許地積比率)兩者之間取得平衡。
- 4.7 正如城市規劃委員會文件第 10397 號所載(請參閱**附件 VIb 及 VIc**)，有關檢討對建築形式採取了合理的假設，確認即使顧及《可持續建築設計指引》的要求，在有關的建築物高度限制和非建築用地及建築物間距規定下，用地仍可容納分區計劃大綱圖准許的發展密度，並不存在 **R2** 所聲稱令發展潛力下降的問題。這點已在城市規劃委員會文件第 10397 號中闡明。

#### 觀景廊及梯級式建築物高度(圖 H-4d)

- 4.8 《香港規劃標準與準則》第 11 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，以避免景觀變得狹窄及不完整。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。九龍方面，該指引訂明，從不同瞭望點(包括香港會議展覽中心和鰂魚涌公園)眺望獅子山和主要山脊線的景觀都是「香港形象」的所繫<sup>11</sup>，應致力保護和避免失去這些景觀。

---

<sup>11</sup> 在 2017 年檢討分區計劃大綱圖編號 S/K13/29 所載的觀塘道前啟德大廈用地的發展限制時，在視覺評估中採納了多個區內觀景點，彩盈坊附近行人天橋的觀景點(須保留由該觀景點眺望獅子山的觀景廊)只是其中之一。目前這次的分析沒有採納這個瞭望點。

- 4.9 目前的建築物高度輪廓旨在為九龍灣商貿區塑造鮮明的市容。該商貿區南部是商業樞紐，劃為「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米。這範圍有一些新發展項目落成，匯聚成羣，形成觸目的地方樞紐。九龍灣商貿區建築物的高度從南部逐級下降至北部及東部的 3 個較矮高度級別，即主水平基準上 100 米、120 米及 140 米。隨着建築物高度輪廓從九龍灣商貿區流暢地過渡，建築物高度從該商業樞紐逐級下降至觀塘道沿路的啓業邨、麗晶花園及德福花園這些中層住宅發展項目。在觀塘道另一邊的東面較遠處，住宅發展項目的建築物高度輪廓主要順着天然地勢向東面和北面逐級上升至佐敦谷和飛鵝山山麓。因此，從城市設計的角度而言，該區(包括九龍灣商貿區)的建築物高度輪廓實屬合理、合宜(圖 H-4d)。

德福花園及德福廣場(圖 H-8a 至 H-8b)

- 4.10 位於港鐵九龍灣站及港鐵車廠上蓋的德福花園及德福廣場用地劃為「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。該用地佔地逾 10 公頃，面積廣闊，闊 230 米、長約 500 米(即使不計及德福廣場的商業／辦公室發展)。該用地的住用及非住用總樓面面積分別為 278 703 平方米及 177 031 平方米<sup>12</sup>。「其他指定用途」地帶的北部是德福花園，建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米及 100 米，較現有住宅樓宇的建築物高度高約 10 米。「其他指定用途」地帶的東南部是德福廣場的商業／辦公室發展，建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，反映了現有建築物的高度。
- 4.11 鑑於用地面積廣闊，故須在車廠之上劃設建築物間距，以改善區內的空氣流通。該三道建築物間距不但能改善德福花園及德福廣場內建築物的通透度，而且還能貫通周邊的道路，形成氣道，以收預期的通風效果，對整個地區起着重要的作用。在建築物間距的土地範圍內建築物高度限為主水平基準上 22 米，正好配合現有香港鐵路車廠的高度。

---

<sup>12</sup> 德福花園及德福廣場發展項目分別位於新九龍內地段第 5744 號及新九龍內地段第 6201 號，地盤總面積約 16 公頃。

- 4.12 這大幅用地須容納特定用途，包括一間鐵路車廠和一個公共運輸交匯處。因此，在現階段就制訂顧及《可持續建築設計指引》要求的概念性重建方案，以便根據方案檢討建築物高度，此舉未免過於隨意。至於這用地日後的重建計劃<sup>13</sup>，由於用地需要容納上述特別功能的用途，所以可能會難以滿足《可持續建築設計指引》的要求。正如《可持續建築設計指引》(APP-152)第 12 段及附錄 E 所述，這用地很可能需要採用以效能為本的其他設計方案，但有關設計方案必須有定量空氣流通評估結果支持。然而，根據上文第 4.5 段所載該檢討就建築形式所採用的假設(請參閱附件 VIb)，在現有的建築物高度限制和建築物間距規定下，用地可發展准許的總樓面面積，而且在建築設計上具充分彈性。根本沒有理據支持按 R2 的建議隨意大幅將建築物高度提高至主水平基準上 120 米及 150 米，以容納分區計劃大綱圖准許的總樓面面積。

#### 私營房屋的建築物高度限制(圖 H-4d)

- 4.13 在分區計劃大綱圖上，觀塘道附近的公營房屋發展項目的建築物高度級別介乎主水平基準上 80 米至 170 米，而觀塘道附近的私人住宅發展項目的建築物高度級別則為主水平基準上 120 米及主水平基準上 140 米。這是因為該些公營房屋發展項目的地盤位於主水平基準上 20 米至 60 米的較高地方(例如彩盈邨和彩德邨)，而該些私人住宅發展項目(例如淘大花園和得寶花園)的地盤則位於主水平基準上約 5 米的地方(R2 所指的主水平基準上 23 米其實是得寶花園 5 樓平台層的高程點)。公營房屋發展項目的絕對建築物高度與私人住宅發展項目相若，甚或限制更為嚴格(圖 H-4d)。

#### 非建築用地及建築物間距

#### 不符合《城市規劃條例》原意的限制和以定點形式劃分地帶

- 4.14 對於 R2 就反對以定點形式劃分地帶所提出的申述理由，法庭已裁定，城規會在權限上有權施加建築物高度限制及非建築

---

<sup>13</sup> 德福花園及德福廣場的重建亦會受契約的總綱發展藍圖上的現有發展限制規管。

用地或建築物間距規定<sup>14</sup>。在分區計劃大綱圖上的非建築用地及建築物間距規定，是因應這些規定對更廣闊地區的重要性而決定施加(詳情載於第 4.17 至 4.20 段)。

4.15 至於對私人土地擁有人的補償，一般而言，如有關建議涉及撥地興建公用通道及徵用土地作擴闊街道用途，可根據《建築物(規劃)規例》獲得額外的總樓面面積，而所有這類申請將由建築事務監督根據《建築物條例》妥為考慮。在分區計劃大綱圖上的非建築用地及建築物間距規定，主要目的是為了通風，不涉及徵用私人土地擁有人本身的土地，亦不須撥地作公用通道。

4.16 **R2** 所建議的「休憩用地」地帶在功能上有別於非建築用地。「休憩用地」地帶旨在提供休憩空間供市民享用，而且通常會獲豁免計入發展用地的地積比率。落實闢設休憩用地或會涉及收地。非建築用地則是建築設計的一部分，目的是在地面騰出空間作通風之用，相關用地的發展密度不會受非建築用地影響。倘把非建築用地改劃為「休憩用地」，會影響相關用地的發展潛力。

#### 施加非建築用地及建築物間距規定

4.17 一般來說，施加非建築用地及建築物間距規定的目的，是希望改善對地區具重要性的通風情況，以及改善行人步行環境及美化區內市容。為改善通風而施加的非建築用地及建築物間距規定載於《說明書》第 8.6 段。施加這些限制須視乎不同地盤環境、地盤布局及樓宇配置而定。劃為非建築用地的地方，會於分區計劃大綱圖清楚標明及顯示。在非建築用地內，不得有建於地面之上的構築物，但美化環境設施、設計上屬高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物則除外。不過，考慮到現有發展模式及發展權的實際限制，則在區內某些地方施加建築物間距，在該範圍內不得有構築物超出大致高於平台的建築物高度限制。

---

<sup>14</sup> 有關上訴個案為民事上訴 2012 年第 232 及 233 號(希慎訴城規會)和民事上訴 2012 年第 127 及 129 號(東展訴城規會)。

- 4.18 根據政府就空氣流通評估所頒布的技術通告所進行的空氣流通評估(城市規劃委員會文件第 10397 號附件 D 的 2010 年空氣流通評估及城市規劃委員會文件第 10515 號附件 C 的 2019 年空氣流通評估)，證明有需要施加有關的非建築用地及建築物間距規定。上述的空氣流通評估已對區內現時的風環境進行評估，並根據有關的建築物高度限制，就有關發展可能對行人風環境造成的影響進行定質評估，包括找出有需要關注之處，並建議可行措施以解決潛在問題。鑑於自 2010 年以來規劃情況不斷改變(包括《可持續建築設計指引》造成的影響、規劃區內有些用地的土地用途已經改劃，以及啟德發展區的發展密度和建築物高度限制有所增加)，2019 年空氣流通評估的目的，主要是核實 2010 年空氣流通評估所建議劃設的非建築用地及建築物間距是否仍然有效。
- 4.19 正如空氣流通評估所顯示，空氣流通取決於多項因素結合，例如地勢、城市形態及風環境／主要通風路徑等。為改善通風，應沿主要盛行風的方向闢設通風廊和增設與通風廊交接的氣道。除了增設／保留以大型空曠地帶(如幹道、互相連接的休憩用地、美化市容地帶及低層建築物走廊)連成貫穿高樓大廈密集的城市結構的通風廊外，在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地及建築物間距，亦是改善通風的有效方法。空氣流通評估報告清楚列明就非建築用地及建築物間距訂定具體規定的理據。這些理據撮述於**附件 VII** 第 3 至 6 段，當中包括：可把上述地方連接起來，擴闊沿路空間；貫通主要道路和支路，形成對地區具重要性的氣道／主要通風廊；改善通風和締造宜人的行人環境。
- 4.20 2019 年空氣流通評估清楚指出，在用地設計階段，雖然《可持續建築設計指引》有助改善用地本身及其緊鄰地方的風環境，但不能有效地代替已訂定的非建築用地及建築物間距來改善地區的空气流通。該檢討亦確定，在考慮《可持續建築設計指引》後，非建築用地規定、建築物間距規定和建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖的准許發展密度(載於**附件 VIb** 的城市規劃委員會文件第 10397 號附件 C3)。對於申述人就九龍灣商貿區內個別非建築用地及建築物間距所提出的關注，當局的回應如下：

- (a) 宏照道及宏光道兩旁 3 米闊的非建築用地(圖 H-7a 至 H-7c)；

宏照道及宏光道位於該區的中心地帶，地面覆蓋率及建築物體積比率高。這兩條道路兩旁劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶的地段，有關的建築物高度限制較高(主水平基準上 120 米、140 米及 170 米)，並擁有寬闊的臨街立面。雖然在條件受限制的用地，可按最低要求劃設闊 15 米(即一條有效氣道的最少闊度)的氣道，但 2019 年空氣流通評估再次確認，道路必須擴闊至大約 30 米，以提高這兩條約 500 至 800 米長的南北向主要道路作為通風廊的效用，令風可吹至內陸地方<sup>15</sup>。在兩條主要道路劃設非建築用地可擴闊通風廊，並有助把街道拐角渦旋引起的側向流動進入東西向的街道峽谷。由於位於這些主要道路兩旁的地段面積普遍較大(平均面積約為 0.4 公頃，地盤深度至少約為 40 米)，因此劃設非建築用地規定不會對個別發展用地的發展潛力造成不合理的影響。舉例說，緊連宏照道金利豐國際中心(NKIL6312)的商業發展項目於近日落成，並已按照分區計劃大綱圖所訂明的限制劃設非建築用地。

- (b) 在 Mega Box 用地劃設 15 米闊的建築物間距和施加主水平基準上 22 米的建築物高度限制，以及劃設 3 米闊的非建築用地(圖 H-7 及 H-7d)

- (i) 宏照道沿路的非建築用地屬於上文(a)段所提及的主要通風廊的一部分。有關的建築物間距可形成一條風道，主要是讓南面吹來的風經「休憩用地」地帶(零碳天地用地)吹向北面的宏冠道。限制建築物間距內的建築物高度(即主水平基準上 22 米，與九龍灣商貿區其他建築物間距所施加的建築物高度限制一致)和闊度是為了讓該處可發展商業用途的平台，以及讓用地設計更具彈性。該用地是九龍灣商貿區第二大的「其他指定用途」

---

<sup>15</sup> 宏照道及宏光道位於九龍灣商貿區內的路段分別長 500 米及 800 米。這兩條道路一直向北面延伸越過九龍灣商貿區，是該區的兩條主要道路。

註明「商貿」地帶(約 1.2 公頃)，有長長的臨街立面(常怡道與宏照道之間約長 120 米)。2019 年空氣流通評估指出，倘沒有這 15 米闊的建築物間距，吹盛行南風時，用地北面的背風區側可能會產生一些弱風區域。一般而言，可能出現的弱風區可以很深，最少有該建築物臨街立面的高度或闊度。因此，用地北鄰的休憩用地或行人環境會受到負面影響。由於建築物間距擬劃設於用地中間，建築物臨街立面闊度會減少，弱風區域亦會減少。

- (ii) 該用地面積大並且臨街立面長，連同位於宏照道毗鄰及東面的 3 幅用地(准許的建築物高度為主水平基準上 170 米)，會形成很深的街道峽谷，不利風由南面吹入。因此，劃設非建築用地會有助改善沿宏照道的主要南北向氣道；劃設建築物間距則會減少在吹南風時的弱風區域，減低對北面休憩用地的使用者及行人的影響。顧及該地的建築物高度限制訂為主水平基準上 170 米，即使施加了非建築用地及建築物間距規定，亦可為設計提供合理的彈性，以達致分區計劃大綱圖所准許的 12 倍地積比率(根據該檢討所採用的假設，就丙類地盤而言，要達到商業建築物 12 倍的地積比率，其建築物高度最少要有 95 米；換言之，如地盤水平高度約為主水平基準上 5 米，最少的建築物高度則為主水平基準上 100 米)。
- (iii) 即使就用地施加 3 項限制(即建築物高度限為主水平基準上 170 米、沿宏照道劃設 3 米闊的非建築用地及 15 米闊的建築物間距)，用地仍可達致 12 倍的准許地積比率，讓用地的設計具有一些彈性。不過，考慮到 R2 在 2019 年 4 月 18 日的補充資料內所提出的理由(包括 Mega Box 用地北面和西面的大型休憩用地及宏照道亦可令該區維持良好的通風；在用地中間劃設一道建築物間距會較大限制項目的設計；以及《可持續建築設計指引》下的其他有助透風的建築設計措施，可在該區起到類似的通風作用，有助減少吹南風時的弱

風區域，以及減低對北面休憩用地的使用者及行人的影響)，當局認為 **R2** 提出刪除 Mega Box 用地建築物間距規定的建議可以接受。不過，宏照道沿路的非建築用地，屬於該區一條主要氣道不可或缺的部分，故應予保留。

- (c) 由常悅道至臨興街劃設建築物間距(15 米闊／16 米闊)，當中的建築物高度限為主水平基準上 22 米(圖 **H-7a** 及 **H-7e**)

這一系列的建築物間距形成一個通風走廊／氣道網絡，具有特定作用，不會與附近的其他通風廊重疊。一條氣道最少闊 15 米才能發揮效用，而在「休憩用地」地帶旁的一小塊土地劃設的氣道則闊 16 米，以配合該處的私人地段界線。訂定建築物間距範圍內的建築物高度上限和建築物間距的闊度，旨在讓作商業用途的平台可以在建築物間距內發展，並讓用地的設計具有彈性。鑑於所涉的 3 塊用地面積較大(約 0.5 公頃至 2.1 公頃)，3 或 4 邊的臨街立面都很長(60 米至 170 米)，從規劃的角度而言，分區計劃大綱圖對這三塊用地訂立建築物間距規定，以及對其中一塊用地(屬九龍灣商貿區內最大的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，緊連宏光道，現用作巴士車廠)施加非建築用地規定，實屬合理。這幾塊用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，上述的建築物間距和非建築用地規定不會影響用地達致分區計劃大綱圖准許的地積比率。建築物間距範圍內的建築物高度限為主水平基準上 22 米，正是要反映現時位於此走廊的最大「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的巴士車廠高度。

- (d) 在德福花園及德福廣場劃設兩道 22 米闊(東西向)和一道 15 米闊(南北向)的建築物間距，當中的建築物高度限為主水平基準上 22 米(圖 **H-8a** 至 **H-8e**)

如上文第 4.10 至 4.12 段所述，必須劃設這三道建築物間距，以貫通四周道路，形成氣道，以收預期具地區重要性的通風效果，同時亦可改善德福花園及德福廣場內的建築物通透度。在訂定 3 道建築物間距的擬

議闊度時，大致已考慮低層建築物和休憩用地之間的毗鄰道路／氣道(宏泰道、臨華街、常悅道及大業街)的闊度。分區計劃大綱圖亦訂立了建築物間距內的建築物高度上限，此舉旨在規定鐵路車廠和商業用途的平台高度。正如上文第 4.12 段所述，現時分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制和建築物間距，讓用地可達致准許的總樓面面積，而且在設計上具有足夠彈性。

#### 能有助空氣流通的道路闊道

- 4.21 銅鑼灣和灣仔的空氣流通評估顯示，為了讓風可以吹過，氣道應盡量寬闊，一條有效的氣道最少須闊 15 米。在本身條件有所限制的用地(例如銅鑼灣及灣仔的用地，用地面積相對較小、深度相對較淺)，或只能闢出闊 15 米的氣道。至於非建築用地，實際闊度則須顧及地區情況和氣道對整個地區的重要性。九龍灣商貿區的特色，是地面覆蓋比率和樓宇體積比率俱高，通風狀況一般較弱，需要利用更有效的具地區重要性氣道改善通風。就地段面積而言，九龍灣商貿區內的發展用地所受限制一般較少，用地的臨街立面闊度和地盤深度均較大。分區計劃大綱圖把「其他指定用途」註明「商貿」用地及「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米、140 米和 170 米(約在主水平基準上 5 米的地盤水平)，讓用地的設計具有足夠彈性，以容納所准許的 12 倍地積比率。相反，在銅鑼灣和灣仔，把商業用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米(約在主水平基準上 4 米的地盤水平)，是為了容納 15 倍的最高地積比率。分區計劃大綱圖施加非建築用地和建築物間距規定，不會影響九龍灣商貿區內有關用地的發展潛力。由於九龍灣商貿區的地段面積普遍較大，發展項目的體積可能會較為龐大。因此，正如上文第 4.20 段所述，分區計劃大綱圖必須訂定關於非建築用地和建築物間距規定，以及訂明非建築用地和建築物間距的闊度和位置，以加強空氣流通，並貫通對整個地區尤為重要的氣道／主要通風廊。關於這些重要的氣道，倘用地所受限制相對較少，而且證實有通風方面的需要，則有合理理由要求氣道的闊度必須大於 15 米。因此，分區計劃大綱圖已在保障私人產權與改善該地區的空氣流通兩者之間取得合理平衡。

### 相稱性分析<sup>16</sup>

- 4.22 在希慎集團和東展公司的終審上訴案中，終審法院察悉，身為用地業主的發展商所擁有的權利明顯十分重要，而且具有重大的憲制意義；另外，亦備悉城規會的組成和決策機制。終審法院據此得出以下結論：假設不能根據一貫的司法覆核理由推翻城市規劃限制，但法庭如信納這些限制是明顯地欠缺合理基礎，一般只可就其是否合憲予以覆核。
- 4.23 **R2** 同意，藉施加建築物間距和非建築用地規定來改善地區重要氣道是合法的做法，並與該合法目的有合理關聯。這些規定是當局在考慮一籃子因素(現時的路面闊度、地段大小和形狀等區內狀況、已訂立的建築物高度限制和地積比率、空氣流通方面的要求等)後而合理地訂定的。因此，有關限制並非明顯沒有合理基礎。檢討亦證明，即使顧及《可持續建築設計指引》的要求，所訂立的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距規定(只為改善區內重要通風情況而訂立的規定)，仍可容納分區計劃大綱圖准許的地積比率／總樓面面積，並讓設計具有彈性。由此可見，有關規定在個人權益和社會利益之間已取得合理平衡。不過，正如上文第4.20(b)(iii)段所述，當局認為取消對 MegaBox 用地的建築物間距規定可以接受。

### 比較空氣流通評估提出的各個替代方案

- 4.24 當局就分區計劃大綱圖修訂項目作出的所有空氣流通評估，評估方法是把根據多項考慮因素(地盤環境／形狀、建築物高度／布局等)而制訂的建議規限，與沒有新加限制的基本情況作比較。就分區計劃大綱圖所涵蓋的全部限制而言，由於當中的方案選項和組合可以多不勝數，在進行地區性空氣流通評估時，如要就不同方案選項作出評估，並不切實可行。儘管如此，當局已採取審慎做法，進行了最新的空氣流通專家評估(即2019年空氣流通評估)。評估再次確認有必要訂定非建築用地和建築物間距規定，而有關用地和間距的闊度要求適中，亦為設計留有合理彈性以達致分區計劃大綱圖准許的

---

<sup>16</sup> 見註8。

地積比率。**R2** 沒有提供技術評估，以支持其提出修訂建築物高度限制以及取消非建築用地和建築物間距規定的建議。

## 其他

### 《可持續建築設計指引》的影響

4.25 檢討報告確認，即使在顧及《可持續建築設計指引》的要求後，建築物高度限制以及非建築用地和建築物間距規定仍可容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度。

4.26 《可持續建築設計指引》主要着眼個別建築物的詳細設計，而分區計劃大綱圖則旨在闡述概括的土地用途地帶和規劃原則，為地區的發展和重建提供指引。當局考慮周邊環境及其他相關規劃考慮因素後，通過在分區計劃大綱圖訂明適當的地積比率、建築物高度限制及／或上蓋面積，管制發展密度。本質上，分區計劃大綱圖較注重地區層面的整體建築物體積、公共空間和主要氣道。

### 制訂圖則的職能和略為放寬限制

4.27 檢討已確認，分區計劃大綱圖上規定的發展限制，足以容納分區計劃大綱圖准許的地積比率／總樓面面積，無須依賴申請略為放寬限制，才能容納分區計劃大綱圖准許的地積比率／總樓面面積。因此，可略為放寬限制並非在分區計劃大綱圖施加擬議規劃限制的一個理由。

### 城市規劃委員會聆聽會的管理

4.28 過去法庭的裁決曾指城規會的個別程序不公。有見及此，城規會已加強申述聆聽會的程序，以避免再次出現任何同類的程序不公。所採取措施的例子包括妥善管理每場聆聽會的時間，讓委員有足夠時間了解和閱讀相關資料，然後才就申述作出決定。

4.29 關於這次就 **R2** 再作考慮，城規會已給予 **R2** 兩個月時間，為回應城市規劃委員會文件第 10397 號提交補充資料。城規會接納了 **R2** 於 2018 年 5 月 28 日提交的補充資料內的建議，

並同意進行最新的技術評估，包括最新的空氣流通評估。城規會亦再給予 **R2** 兩個月時間提交補充資料，以回應城市規劃委員會文件第 10515 號。城規會已就重新舉行聆聽會發出多於一個月的預先通知，而有關文件亦已於會議前一星期發出。城規會以城市規劃委員會文件第 10397 號及第 10515 號為基礎，邀請 **R2** 出席是次聆聽會。待這次重新考慮 **R2** 的聆聽會結束後，城規會才會就 **R2** 作出決定。

#### 對申述人的建議的回應

##### **建築物高度限制**

- 4.30 商會建議把分區計劃大綱圖中所限定的建築物高度全面提高 20 米至 40 米。考慮到目前的建築物高度限制足以容納分區計劃大綱圖准許的總樓面面積／地積比率，以及分區計劃大綱圖內 3 個不同區域採用了梯級式建築物高度輪廓(見**附件 VII** 第 2 段及**圖 H-3**)，規劃署未能支持這項建議。上文第 4.10 段至 4.12 段對放寬德福花園建築物高度限制的理由所作回應，亦適用於此。

##### **非建築用地及建築物間距規定**

- 4.31 上文第 4.17 段至 4.24 段有關非建築用地及建築物間距規定的理由所作回應，亦適用於此。
- 4.32 上文第 4.20(b)及(d)段有關 Mega Box 和德福花園用地的建築物間距的理由所作回應，亦適用於此。
- 4.33 商會建議撤銷非建築用地規定，改而劃為「休憩用地」地帶，以提供空氣流通所需的間距和空間。正如上文第 4.16 段所作回應，考慮到該建築用地和休憩用地用來達致不同的目的，規劃署未能支持這項建議。
- 4.34 商會亦建議從《註釋》中涉及申請略為放寬非建築用地及建築物間距規定的相關部分，刪除「特殊情況」的字眼。在特殊情況下，因用地有所限制而未能符合有關規定，仍可以其他形式達到規劃目的。不過，如在非特殊情況下經常放寬這

些規定，累積影響所及，有關的非建築用地及建築物間距規定就會失去效用。因此，規劃署未能支持這項建議。

## 5. 部門諮詢

5.1 **R2** 在 2010／2011 年提交的申述，以及就檢討所提交的補充資料，已分發給下列政府政策局和部門，以供重新審議。所收到的意見已納入上文有關段落。

- (a) 發展局地政組；
- (b) 發展局規劃組；
- (c) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (d) 地政總署九龍東地政專員；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (f) 路政署總工程師／九龍；
- (g) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 房屋署署長；
- (j) 運輸署署長；
- (k) 渠務署總工程師／新界南；
- (l) 水務署總工程師／建設；
- (m) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (p) 機電工程署署長；
- (q) 康樂及文化事務署署長；
- (r) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；以及
- (s) 民政事務總署觀塘民政事務專員。

## 6. 規劃署的意見

6.1 基於上文第 4 段所作的評估，規劃署認為應局部順應有關申述而對該圖作出修訂。有關修訂包括刪除**附件 VIIIa** 所示的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的建築物間距，以及修改**附件 VIIIb** 所示的「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶《註釋》，刪除「備註」(4)。另外，為配合建議對該圖作出的這些修訂，亦應根據**附件 VIIIc** 的建議修訂《說明書》。

6.2 不接納申述的餘下部分，理由如下：

- (a) 施加建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定實屬恰當，當中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、地區特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平及地盤限制、已規劃的土地用途、發展潛力、目前情況下的通風表現及空氣流通評估研究的建議，以及《可持續建築設計指引》。建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定已在公眾對改善生活環境的期望與私人發展權兩者之間取得平衡；
- (b) 建築物高度限制是根據合理假設訂定，讓設計上具有彈性，以容納分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。整體放寬建築物高度限制的建議會損及梯級式建築物高度輪廓的連貫性，並破壞整體城市設計概念；
- (c) 規劃署對建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定作出了檢討，當中考慮了《可持續建築設計指引》的影響。檢討確定即使顧及《可持續建築設計指引》的要求，有關的發展限制仍可容納分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (d) 就權限而言，城規會有權施加建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定。在分區計劃大綱圖上訂明建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定，可發揮正面的規劃作用，藉着改善對整個地區尤為重要的通風情況和行人步行環境，帶來正面的規劃增益；
- (e) 如不斷放寬非建築用地及建築物間距規定，累積影響所及，會減損其規劃意向的成效。在可略為放寬規定的條款中加入「在特殊情況下」的字眼，旨在處理因用地有所限制而不能符合這些規定但可藉其他形式達致規劃目標的特殊情況；以及
- (f) 沒有充分理據或技術評估支持 **R2** 所提出放寬建築物高度限制及刪除所有非建築用地／建築物間距規定的建議。

## 7. 請求作出決定

請城規會考慮 **R2**，然後決定是否順應／局部順應申述而建議／不建議對該圖作出任何修訂。

### 附件

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附件 I           | 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 附件 II          | 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》的修訂項目附表                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 附件 <u>III</u>  | <u>編號 R2 的申述書</u> [只提供予城規會委員一硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| IIIa           | 2011 年 1 月 19 日的來信                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| IIIb           | 2011 年 5 月 27 日提交的補充資料-1(在聆聽會會議上提交的文件)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| IIIc           | 補充資料-2：2018 年 5 月 25 日的來信連帶附件<br>1. 2011 年 1 月 19 日的申述編號 2(上述附件 IIIa)<br>2. 在 2011 年 5 月 27 日城規會第 984 次會議考慮的城市規劃委員會文件第 8820 號<br>3. 2011 年 5 月 27 日及 2011 年 6 月 1 日舉行的城規會第 984 次會議的相關會議記錄摘錄<br>4. 在 2018 年 3 月 9 日城規會第 1166 次會議考慮的城市規劃委員會文件第 10397 號<br>5. 2018 年 3 月 9 日城規會第 1166 次會議的相關會議記錄摘錄<br>6. 有關銅鑼灣分區計劃大綱草圖的城市規劃委員會文件第 10340 號<br>7. 有關灣仔分區計劃大綱草圖的城市規劃委員會文件第 10415 號 |
| IIId           | 補充資料-3：2019 年 4 月 18 日的來信                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 附件 IV          | 申述編號 R2 和規劃署回應的摘要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 附件 V           | 牛頭角及九龍灣區的空氣流通專家評估報告(2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 附件 <u>VI</u>   | <u>城市規劃委員會文件第 10397 號附件 C 的摘錄</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VIa            | 《可持續建築設計指引》的影響                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VIb            | 《可持續建築設計指引》的基本假設及影響                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VIc            | 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的發展限制檢討                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 附件 VII         | 訂立發展限制的理據                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 附件 <u>VIII</u> | <u>局部順應申述編號 R2 的內容而作出的修訂</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VIIIa          | 建議對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》作出的修訂                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**VIIIb** 建議對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的《註釋》作出的修訂

**VIIIc** 建議對《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的《說明書》作出的修訂

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| 圖 H-1       | 申述用地的位置圖               |
| 圖 H-2       | 申述用地的航攝照片              |
| 圖 H-3       | 牛頭角及九龍灣區的支區圖則          |
| 圖 H-4a      | 2005 年訂定的建築物高度限制       |
| 圖 H-4b      | 2010 年訂定的建築物高度限制       |
| 圖 H-4c      | 2010 年訂定的非建築用地及建築物間距規定 |
| 圖 H-4d      | 目前的建築物高度限制             |
| 圖 H-5       | 牛頭角及九龍灣規劃區的通風環境        |
| 圖 H-6a 至 6c | 電腦合成照片                 |
| 圖 H-7a 至 7e | 平面圖及實地照片—九龍灣商貿區        |
| 圖 H-8a 至 8b | 平面圖及實地照片—德福花園及德福廣場     |

規劃署

2019 年 9 月