

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二一年八月二十七日上午九時舉行的  
第 678 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)  
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)  
張家樂先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡昌恆先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年八月十三日第 677 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二一年八月十三日第 677 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/835 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的  
九龍荔枝角青山道 489 至 491 號  
香港工業中心 A 座地下 A4 工場(部分)  
經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/835 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(快餐櫃檯及士多)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。這份意見來自一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見。有關的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向。該用途與同一工業大廈(地下主要是商店及服務行業，較高樓層則主要是工業相關的辦公室和貨倉)內其他用途並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。建議施加適當的規劃

許可附帶條件，以回應相關政府部門提出的技術要求。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二二年二月二十七日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

7. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/836 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣荔枝角道 822 號和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途，以及興建擬議行人天橋  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/836 號)

---

8. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 ] 目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 ]

黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司有業務往來。

9. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第首次就這宗申請要求延期。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的查詢。她此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/476 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌打磚坪街 94 至 100 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/476A 號)

---

12. 秘書報告，KTA 規劃顧問公司(下稱「KTA」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，因為他是香港房屋協會的前僱員，而該協會與 KTA 有業務往來。

13. 由於劉竟成先生所涉利益間接，因此小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會合共收到 30 份公眾意見。當中有 17 份意見來自個別人士，表示支持這宗申請；另有一份意見來自北葵涌交通關注組，表示反對這宗申請；其餘 12 份意見來自個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請要求把地積比率限制由 9.5 倍略為放寬至 11.4 倍(即增加 20%)，旨在將申請地點內一幢一九八七年前落成的工廈重建為一幢 23 層高的工廈，以作准許的非污染工業用途，而建築物高度仍符合分區計劃大綱圖的限制。擬議發展大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展應不會對周邊市容的景觀特色造成顯著的負面影響，而擬採取的設計措施會增添視覺趣味及提供舒適的行人環境。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

15. 委員提出以下問題：

- (a) 為何不能沿建築物面向打磚坪街的外牆闢設連貫的天幕，以便更有效地遮擋太陽和風雨；
- (b) 擬採取的設計措施(例如垂直綠化和飾面)可如何如申請人所稱，改善行人環境，並使建築物與街道環境融合；
- (c) 擬在日後進行的道路擴闊工程，會否影響擬在非建築用地範圍內種植的喬木和灌木，以及行人徑的闊度；
- (d) 一般而言，在非建築用地範圍內容許搭建的構築物種類為何；
- (e) 申請地點和非建築用地範圍內的綠化覆蓋率，以及在非建築用地範圍內種植樹木的建議詳情為何；
- (f) 備悉申請地點沿打磚坪街呈斜坡地形，而車輛進出通道擬設在擬種植樹木之間的位置；擬種植的喬木和灌木會否導致人車爭路，影響行人安全；



- (g) 在落實日後擬進行的道路擴闊工程之前和之後，非建築用地的土地擁有權誰屬，而交還及收回土地的安排為何；以及
- (h) 在申請地點附近，先前有否對非建築用地訂有類似規定的規劃申請獲得批准。

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人表示，不能沿建築物面向打磚坪街的外牆闢設連貫的天幕，是由於有關天幕將與擬在非建築用地種植的樹木有衝突。申請人認為擬種植的樹木亦可為行人提供遮蔭和令行人更舒適，並可改善該工業區的街道環境；
- (b) 如繪圖 A-10 和 A-11 所示，申請人建議進行環境美化的措施，包括在建築物地下和二樓近打磚坪街入口處進行垂直綠化、在建築物邊緣設置花槽，以及在天台進行綠化。擬設置的飾面／欄柵，主要用以隔開位於建築物較低樓層的排煙口／金屬通氣窗。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬採取的設計措施可增添視覺趣味及提供舒適的行人環境；
- (c) 擬議發展將在打磚坪街劃設闊 3.5 米的全高度非建築用地，其中 2.5 米為綠化範圍，其餘 1 米則撥作行人道。按分區計劃大綱圖規定劃設非建築用地旨在配合長遠的道路擴闊建議，以及改善區內的通風情況。現有行人路闊約 3.5 米，加上非建築用地內闊 1 米的擬議行人道，日後的行人路總闊度將達約 4.5 米。道路擴闊工程屬長遠的建議，或要待打磚坪街兩旁非建築用地範圍內的所有樓宇重建後才能落實。現時預定的道路擴闊工程尚未有施工計劃或詳細設計。日後制訂道路擴闊建議時，相關政府部門將預留空間闢設闊度足夠的行人路，以提升行人的舒適度。儘管現階段無法確定長遠的道路擴闊建議會對非建築用地內的擬議植樹／園境美化方案造

成甚麼影響，但於過渡期內，園境美化方案在景觀、改善空氣質素及遮蔭效果方面均具備優點和效益；

- (d) 一般而言，非建築用地可闢設邊界圍欄／牆，或通風度高而無礙視野的小型園境美化及地下設施；
- (e) 申請地點的整體綠化覆蓋率約為 20.3%。在地面一層非建築用地的綠化範圍約有 60 平方米，佔全部綠化面積約 20%。根據申請人提交的資料，在申請地點內將要砍伐的七棵現有樹木未被編入《古樹名木冊》內。申請人亦表示，於砍伐現有樹木後，將會在非建築用地內種植七棵「重標準樹」；
- (f) 從交通工程的角度，運輸署署長原則上不反對擬議發展，亦沒有對擬議進出通道的位置提出負面意見。不過，倘這宗申請獲得批准，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定當局須為擬議發展設計並提供車輛通道；
- (g) 當要落實打磚砵街的道路擴闊建議時，地段擁有人便須應政府要求交還非建築用地範圍內的土地，或由政府收回有關土地。不過，由於道路擴闊工程屬長遠的建議，現階段未能確定交回／收回土地的細節。在非建築用地尚未交還／收回作道路擴闊用途前的過渡期內，非建築用地仍屬私人擁有，將由土地擁有人負責管理和保養；以及
- (h) 在同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，有兩宗涉及相同申請地點的第 16 條規劃申請(編號 A/KC/460 及 469)先前曾獲城規會批准。該兩宗申請分別擬作工業／辦公室及酒店發展用途，同樣須按分區計劃大綱圖規定在打磚砵街劃設闊 3.5 米的非建築用地。該兩宗申請均沒有建議在發展項目的非建築用地植樹／推行園境美化方案。

17. 地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生向委員補充說，由於契約並無就總樓面面積、上蓋面積或建築物高度作出限

制，日後不能循土地行政機制指令申請人交還非建築用地作道路擴闊用途。運輸署助理署長／市區何廣鏗先生表示，有關非建築用地屬分區計劃大綱圖的法定要求，倘有其他方法規定申請人須向政府交還土地進行道路擴闊工程，或無需根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收回土地。主席表示，非建築用地將會交還抑或收回，需待落實道路擴闊工程時才決定，而這方面並非審視規劃申請的相關考慮因素。委員需考慮建議具備的規劃及設計優點是否足以支持批准略為放寬地積比率。

[楊偉誠博士在進行答問部分期間到席。]

### 商議部分

18. 這宗申請符合鼓勵重建工業大廈的政策，委員普遍原則上不反對這宗申請，但認為申請人應從質與量兩方面，提供充分的規劃及設計優點，以支持批准擬略為放寬地積比率。委員備悉，有關建議的主要規劃及設計優點，是按分區計劃大綱圖的強制規定劃設全高度非建築用地，除此以外顯然欠缺其他優點。一名委員表示，獲批准的同類申請均具備其他規劃及設計優點，例如主動把建築物後移的範圍超過分區計劃大綱圖所規定、設置簷篷及採用較通透和較有趣的建築物設計。儘管委員已備悉綠化及植樹建議，但他們仍普遍認為沒有足夠的資料，闡述綠化方案與園景設計的細節，以及可為公共空間及行人舒適度帶來甚麼益處。委員關注非建築用地的用途安排，例如綠化／植樹範圍與行人道的位置及相關闊度。一名委員表示，附近其他獲批的規劃申請亦曾就非建築用地提出建議，如當局能夠提供有關資料，將有助城規會評審現時這宗規劃申請。

19. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以說明(i)綠化方案及園境美化設計；以及(ii)非建築用地內的用途，供城規會進一步考慮。此外，小組委員會亦要求規劃署提供資料，闡述先前獲城規會批准的其他同類申請中非建築用地內的用途，以供委員參閱。

[黎庭康先生在商議部分進行期間離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/145

為批給在劃為「工業」地帶的新界青衣  
清甜街 14 至 18 號青衣市地段第 98 號  
興建臨時混凝土配料廠的規劃許可續期五年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/145 號)

---

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第首次就這宗申請要求延期。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[余烽立先生此時到席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H10/95 擬在劃為「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的香港薄扶林鋼綫灣進行數碼港擴建計劃(擬議辦公室、展覽或會議廳、資訊科技及電訊業、食肆和商店及服務行業用途)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/95 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港管理公司」)提交。KTA 規劃顧問有限公司(下稱「KTA 公司」)、嚴迅奇建築師事務所有限公司(下稱「嚴迅奇公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與嚴迅奇公司及艾奕康公司有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及
- 黃幸怡女士 — 為數碼港管理公司行政總裁的朋友。

23. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生所涉利益間接，而何安誠先生和黃幸怡女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

24. 秘書告知與會者，南區區議會副主席司馬文先生向秘書處發送了一封電郵，內容是關於他對這宗規劃申請的意見。他要求秘書處把該電郵轉交委員。委員備悉該電郵是在提交公眾意見的法定期限後收到。秘書進一步表示，司馬文先生在法定公眾查閱期內已提交一份公眾意見，有關意見已包括在文件內。

簡介和提問部分

25. 下列規劃署和創新及科技局(下稱「創科局」)的代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

創科局

黃海韻女士 — 創新及科技局副秘書長(2)

馮朗然女士 — 創新及科技局首席助理秘書長(3)

26. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬進行的數碼港擴建計劃(擬議辦公室、展覽或會議廳、資訊科技及電訊業、食肆和商店及服務行業用途)；

(c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

(d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 1 319 份公眾意見。當中包括 151 份分別來自香港城市大學、香港中文大學、香港軟件行業協會、麻省理工學院香港創新中心、其他機構和個別人士，表示支持這宗申請；1 155 份(包括 1 126 份以形式劃一的表格提交的意見)分別來自薄扶林居民大聯盟、碧瑤灣業主立案法團、南區區議會副主席和個別人士，表示反對這宗申請；以及 13 份來自個別人士，就這宗申請提供意見。主要意見載於文件第 10 段；

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途屬經常准許的用途，而且符合「其他指定用途」註明「數碼港

(1)」地帶的規劃意向。主要的發展參數符合有關地帶的《註釋》所訂明的發展限制。不過，申請人必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准。擬議發展採用了多種適切的建築設計特色，以配合海濱用地和數碼港海濱公園(下稱「海濱公園」)的整體布局，以及提升視覺通透度及透風度，促進行人連接和功能多元化。根據建議，擬議發展會設有多層平台，平台從面向海濱公園的東南面逐步退入。為了增加視覺通透度及透風度，地面層會設有一條闊約 15 米的東西向走廊，二樓的多功能會議廳旁邊亦會闢設闊約 18 米的公眾開放區。地面公眾休憩用地和地面層那條闊 15 米的走廊將會把內陸與海濱長廊連接起來。至於擬議的連接橋、園景平台(位於一樓)及高架園景行人道，則會把數碼港商場連接至海濱公園。擬議發展的最低三層有部分樓面空間會作零售、餐飲及露天食肆用途，以便在活動及功能方面可更多元化。擬議發展的建築設計特色大致符合分區計劃大綱圖的《說明書》所訂的要求。創新及科技局局長對擬議發展表示支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議發展與周邊地區不會不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應相關政府部門對技術方面的要求，建議施加適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

27. 一些委員提出以下問題：

*申請地點及其周邊地區*

- (a) 擬議用途是否「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶下經常准許的用途，以及申請地點是否包括海濱公園；
- (b) 申請地點與文件圖 A-1 所示的「發展地盤」有何分別；

- (c) 擬議發展如何接駁數碼港商場的巴士總站和海濱公園；
- (d) 正如早前在分區計劃大綱圖的修訂階段曾作討論，海濱長廊將如何接駁其北面的沙灣。區內居民期望政府會主動探討此方案；
- (e) 現有的數碼港發展有何發展限制；

*擬議的發展藍圖和建築設計*

- (f) 就建築物高度、空氣流通、視覺通透度，以及與海濱公園的連接方面，擬議的布局圖可如何回應城規會的關注事項及公眾意見；
- (g) 定量空氣流通評估如何定義評估範圍及周邊地方；
- (h) 建議的美化環境設施的詳情(例如在平台花園提供的垂直綠化及邊緣綠化)，而擬設的綠化天台會否開放給公眾使用；
- (i) 擬在地面闢設的公眾休憩用地的淨高度，以及該公眾休憩用地會否由申請人管理；

*擬議發展的用途*

- (j) 須在申請地點提供數據服務平台的原因為何；
- (k) 數碼港現有的展覽場地可容納多少人。位於擬議發展二樓的多功能會議廳的運作詳情為何；
- (l) 擬議發展內的辦公室、零售、餐飲及露天食肆的總樓面面積的分布情況，以及擬議發展將引入的活動種類；
- (m) 有否藝術科技的表演場地；



- (n) 擬議發展有否符合《可持續建築設計指引》的規定；以及

*其他*

- (o) 就該計劃進行公眾諮詢的詳情為何，因為公眾意見和南區區議會副主席的意見均指出尚未就擬議的發展藍圖諮詢市民。

28. 高級城市規劃師／港島周文康先生作出回應，要點如下：

*申請地點及其周邊地區*

- (a) 擬議用途屬「其他指定用途(數碼港)(1)」地帶內經常准許的用途。不過，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申請人須呈交一份發展藍圖，以供城規會核准。此舉是為了確保擬議發展項目與周邊的發展項目(包括海濱公園)融合。海濱公園並非申請地點的一部分，而海濱公園的設計亦非現時這宗規劃申請的申請事項；
- (b) 「發展地盤」是指數碼港第五期發展項目的土地範圍。「申請地點」是指整幅「其他指定用途(數碼港)(1)」地帶，當中包括發展地盤東北面迴旋處的部分範圍；
- (c) 擬設於發展項目一樓的連接橋會連接數碼港商場，而數碼港商場設有電梯，可通往商場地面的巴士總站。申請人建議闢設高架園景行人道(部分範圍位於申請地點外)，以連接擬議發展項目的一樓與地面的海濱公園。行人亦可經資訊道前往地面的海濱公園。二樓的一處範圍在無須作展覽廳用途時，可開放供公眾出入。地面層至二樓的範圍均設有無障礙通道連接。擬議發展項目的地面層已預留空間，方便行人前往海濱長廊；

- (d) 根據文件的繪圖 A-28b，申請人將會改善現有的行人路徑，而行人將可經申請地點北端附近的數碼港道步行至沙灣。有關把數碼港海濱長廊向北伸延以連接沙灣的建議，有關工程涉及申請地點以外的土地，因此該建議會轉介至相關政府決策局／部門，以便他們探討可行的方案；
- (e) 申請地點北面的現有數碼港商場位於「其他指定用途」註明「數碼港」地帶的支區 1，最高建築物高度為主水平基準上 85 米，最大總樓面面積則為 92 500 平方米。由於「其他指定用途(數碼港)」地帶的所有用途均為第二欄用途，在該地帶內的任何重建項目均須向城規會申請規劃許可；

#### *擬議的發展藍圖及建築設計*

- (f) 申請人曾嘗試在發展藍圖回應城規會的關注事項及公眾意見。有關對建築物高度方面的關注，申請人已回應委員先前在分區計劃大綱圖修訂階段提出的意見，提出在渠務專用範圍上方以懸臂方式興建擬議發展項目，使擬議發展項目的最高建築物高度由主水平基準上 61 米減至主水平基準上 58 米。擬議的建築物高度較分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制(即主水平基準上 65 米)為低。平均樓底高度則由 4.2 米增加至 4.5 米。此外，申請人亦顧及機電設施的技術要求，在詳細設計中提出預留發展項目的頂層設置機電設施；
- (g) 有關對通風方面的關注，定量空氣流通評估顯示擬議發展項目在整體通風表現方面不會對附近地區造成嚴重影響。申請人留意到申請地點附近一帶有幾個位置的風速比較基線計劃的風速比為低，於是建議採取緩解措施，以減緩擬議發展對周邊風環境可能帶來的影響。擬議發展項目的懸臂式設計及建築物外形已顧及現有的渠務專用範圍。申請人亦會闢設貫穿發展項目的通風廊，以促進發展項目的透風度。申請人建議在地面闢設闊 15 米的東西向走廊、沿申請地點的東北邊界設定闊 12 米的建築物

後移範圍、在申請地點西北面的地面設定闊 97 米的建築物後移範圍，以及在發展項目的一樓及二樓關設透風式的走廊；

- (h) 有關對視覺通透度方面的關注，擬議發展採用了適切的建築設計，以配合申請地點的整體布局和周邊環境。正如文件繪圖 A-21 所示，從某些觀景點觀看擬議發展時，擬議的建築物輪廓線在視覺上看似「懸浮在空中」。申請人會在多個樓層提供部分作有蓋的休憩用地／園景花園和平台花園，以便在地面層和較高樓層保持透風的建築設計；
- (i) 有關對海濱公園的連接問題的關注，申請人建議在毗鄰數碼港海濱公園的南端關設相同面積(5 000 平方米)的地面公眾休憩用地。該處的有蓋公眾休憩用地的淨空高度特高。申請人亦建議在一樓關設園景平台和興建高架園景行人道，以加強與數碼港海濱公園的連接；
- (j) 根據文件附錄 Ic 所載的空氣流通評估報告圖 1，評估範圍涵蓋較接近申請地點的範圍，而周邊地方則涵蓋更廣大的範圍。這些用語的定義是空氣流通評估中的技術細節；以及
- (k) 開放給公眾人士使用的園景區包括位於地面層的草地及沿一樓和二樓邊陲關設的綠化種植區。申請人不建議進行垂直綠化，原因是申請地點接近海邊，在保養方面會有困難。設於在較高樓層的平台花園及沿邊陲關設的綠化種植區僅開放給租戶使用。位於機電設備樓層上面的綠化天台不會開放給公眾人士使用，但會為那些可直接望向天台層的人士增添觀賞價值；
- (l) 設於高架園景行人道下面的地面有蓋公眾休憩用地，淨空高度約為 4.5 米，將由申請人負責管理；

*擬議發展的用途*

- (m) 在二零一九年提交的計劃(下稱「二零一九年計劃」)包括提供一個數據服務平台，以支持分區計劃大綱圖的修訂。因此，現時的發展藍圖亦劃設相同樓面空間(約 10 500 平方米)的數據服務平台；
- (n) 設於二樓的多用途會議展覽廳最多可容納約 800 人。預計該空間不會經常舉行大型活動，因此會採用靈活的設計。當無須用盡展覽廳的所有空間時，二樓部分地方會開放給公眾使用／用作公共通道；
- (o) 整體總樓面面積為 66 000 平方米，與二零一九年計劃的面積相同。申請人建議提供約 5 903 平方米的總樓面面積作零售及餐飲／露天食肆用途(但沒有進一步細分各用途的面積)，較二零一九年計劃的相關面積為少。零售／餐飲及露天食肆用途不會佔用擬議地面公眾休憩用地的範圍。申請人預計租戶對辦公室的需求會有所增加，因此把擬作辦公室用途的總樓面面積訂為約 36 055 平方米，較二零一九年計劃的相關面積為多。擬議發展將可讓公眾人士沿海濱舉行多元化活動和節目。位於二樓的日落觀景平台及位於地面層的日落觀景草坪可提供公共空間讓市民休息和聯誼。有委員建議在申請地點北端的日落觀景草坪闢設更具特色的活動點或地方。城規會會向申請人轉告有關建議；
- (p) 申請人提交的申請中並沒有提供樓面空間作藝術科技用途，但城規會可向申請人轉告委員的意見；
- (q) 擬議發展會遵照《可持續建築設計指引》，而申請人亦會以取得綠建環評(BEAMPlus)金級認證為目標；以及

### 其他

- (r) 作為《城市規劃條例》下的法定諮詢過程，當局於二零二一年七月公布現時這宗規劃申請，供公眾查閱。

29. 部分委員詢問，是否有須要在申請地點提供數據服務平台。創科局副秘書長(2)黃海韻女士回應時表示，擬議發展項目會吸引多元化的科技公司和初創公司在數碼港設立辦公室。除了提供辦公地方和其他配套設施外，擬議發展項目亦須提供數據服務平台，以為創科相關企業(包括業務與人工智能、大數據和網絡安全有關的企業)的研究和發展創造協同效應。該平台有助數碼港支援更多從事該行業的初創公司、企業和人才。

30. 另一名委員詢問就此項目進行的公眾諮詢。創科局副秘書長(2)黃海韻女士回應補充道，此計劃在二零一九年五月至七月舉行的南區區議會相關小組委員會會議上，大致獲得支持。一份有關該項目最新進度的資料文件，已於二零二一年五月交予南區區議會傳閱，並已就所提的意見作出書面回應。申請人提交的擬議發展藍圖已作修改，以處理相關南區區議員和公眾先前提出的意見，包括降低建築物高度、把建築物向北擴展、以及連接數碼港商場。數碼港亦計劃於稍後與一個非政府組織合作，為具智慧設計元素的海濱公園舉辦設計比賽，以就其設計和會關設的設施收集更多公眾意見。

[潘永祥博士於此時離席。]

### 商議部分

31. 兩名委員認為該發展藍圖不可接受，因為申請人沒有提供足夠詳情(例如行人連接及美化環境建議)，以證明城規會及公眾先前所關注的問題已獲妥善處理。有數名委員認為申請人並無遵守承諾，在推展項目時諮詢公眾，並讓他們參與其中，這點從當局收到的公眾反對意見可反映出來。其他委員則普遍認為，與用以支持分區計劃大綱圖修訂的二零一九年計劃相比，該計劃已有所改善，而且申請人大致上已經處理城規會及公眾的主要關注問題。該發展藍圖已遵循分區計劃大綱圖的《註釋》所訂的規定，並且已回應分區計劃大綱圖的《說明

書》第 7.8 段所載的規劃意向，即採用適切的建築設計；改善行人連接；以及提供緩解措施，以紓緩擬議發展可能對空氣流通所造成的影響。一名委員備悉海濱長廊與沙灣的連接並不屬於有關申請的範圍，但表示當局或會要求相關政府決策局／部門研究此事。此外，有數名委員認為，申請人尚有空間進一步優化有關設計及綠化的建議，使擬議發展與四周環境更為協調，並改善擬議發展與數碼港現有發展、海濱長廊及海濱公園在視覺和地理方面的連接性，以期為公眾帶來最大裨益。

32. 主席總結說，雖然有個別委員提出一些反對意見，但有更多委員認為申請人已證明他們已盡力回應城規會及公眾的主要意見，包括降低建築物高度，使建築物高度輪廓拾級而下，朝公園下降；加入建築物後移；改善景觀及通風；加強行人連接及與海濱長廊的融合。申請人可在擬議發展的詳細設計階段進一步考慮委員就多方面提出的詳細意見。

33. 至於部分委員關注把海濱長廊向北連接至沙灣，小組委員會同意可把上述關注意見轉交發展局考慮，因為由發展局主導協調相關政府決策局／部門，探討連接海濱長廊的合適方案，或會更為恰當。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二五年八月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計及提供內部交通設施及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[楊偉誠博士及劉竟成先生在商議部分進行期間離席。]

[主席多謝規劃署高級城市規劃師／港島周文康先生、創新及科技局副秘書長(2)黃海韻女士及創新及科技局首席助理秘書長(3)馮朗然女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目 8

### 其他事項

36. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。