

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二三年三月十七日上午九時舉行的  
第 715 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

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

**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  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二三年三月三日第 714 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年三月三日第 714 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]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生、何婉貞女士和張建基先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/596 在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
九龍旺角必發道67號2樓開設辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/596號)

---

3. 秘書報告，申請所涉處所(下稱「處所」)位於旺角。以下委員已就此議項申報利益：

呂守信先生 — 其前公司曾進行一項與旺角市區重建有關的研究；以及

羅淑君女士 — 其家姑在旺角擁有一個物業。

4. 小組委員會備悉，羅淑君女士因事未能出席會議。由於呂守信先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

[區英傑先生和徐詠璇女士在簡介部分進行期間到席。]

## 商議部分

7. 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。由於這宗申請的辦公室用途已在處所運作中，建議無須附加展開發展時限的條款。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(即在二零二三年九月十七日或之前)，就有關處所提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述規劃許可附帶條件(b)項的排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

8. 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(限於簡介和提問部分)]

A/SC/11 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠  
連附屬地面設施」地帶的新界葵涌美青路與  
貨櫃碼頭南路交界葵涌市地段第 531 號的  
建築物高度限制，以作准許的貨物裝卸及  
貨運設施(物流中心)及公眾停車場用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/SC/11 號)

---

### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士和余烽立先生於規劃署簡介期間到席。]

10. 一些委員提出下列問題：

#### 支持申請的理據

- (a) 據悉擬略為放寬建築物高度限制的理據主要出於冷藏庫用途的運作要求。倘申請人打算在申請地點進行冷藏庫之外的其他用途，是否需要提交新的申請；
- (b) 據悉當局是根據土木工程拓展署(下稱「土拓署」)在二零一七年進行的技術可行性研究(下稱「土拓署的研究」)所假設的概念計劃，為申請地點訂定主水平基準上 40 米的建築物高度限制，而申請人是於二零二二年七月才透過賣地購入申請地點。有鑑於此，賣地當時為何不為申請地點採納較高的建築物高度限制(即主水平基準上 48 米)；設計計劃中主水平基準上 40 米的建築物高度，就充分發揮申請地點的發展潛力而言是否過於保守；以及現時這宗申請有沒有顧及一些在先前土拓署的研究中並未考量的相關因素(例如在所有樓層均可操作重型貨車的設計)；
- (c) 倘申請人所聲稱的預計獲豁免總樓面面積(即約 113 000 平方米)不獲相關政府部門批准，主水平基準上 48 米的建築物高度是否仍屬合理；

- (d) 就兩個主要考慮因素而言(即為符合冷藏庫用途的運作要求所作的特別設計，以及提供規劃和設計優點)，建議略為放寬建築物高度的主要理據是什麼；

規劃和設計優點

- (e) 擬議後移的細節如何，以及後移將如何改善周邊地區的環境；
- (f) 申請人所提出的後移是出於自願，還是為了遵守地契或《可持續建築設計指引》(下稱「《建築設計指引》」)的要求；以及申請人如何證明能夠滿足《建築設計指引》的要求；

其他

- (g) 就提供約 1 000 個停車位的建議而言，有沒有進行任何交通影響評估以確定對附近地區的潛在交通影響，以及有什麼相關緩解措施；
- (h) 與申請地點位於同一地帶的餘下土地日後會用作發展或是空置；以及
- (i) 倘略為放寬建築物高度限制，因而可增建兩個樓層的建議獲得小組委員會批准，總樓面面積或會因而增加，申請人是否須繳付額外地價。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士借助一些投影片及圖則作出回應，要點如下：

支持申請的理據

- (a) 擬議計劃是因應冷藏庫用途的特定設計要求而制訂，相比一個標準物流中心，擬議計劃所涉的資金投資相對較龐大。預計在一般情況下，申請人會出售或出租冷藏庫以滿足市場的需求。儘管如此，就算申請地點不用作冷藏庫用途，根據分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地

下污水處理廠連附屬地面設施」地帶的《註釋》所載，其他與貨櫃有關的用途(例如物流和貨物裝卸及貨運設施)均屬經常准許的用途；

- (b) 在土拓署於二零一七年進行的研究(即「葵涌多層重型貨車停車場及現代物流設施研究」)，假定了申請地點會設置一個標準的物流中心，並以一個標準物流中心的相關設計及運作要求(例如樓底高度及樓面布局)，以及標準的總樓面面積豁免(即 20 000 平方米)，制訂建議的設計計劃，從而得出樓高六層的建築物體積(包括一層地庫)，總建築物高度則為主水平基準上 40 米。因此，申請書內建議作冷藏庫用途的特定運作要求(例如在各樓層操作重型貨車而使其能直接進出冷藏庫)，均沒有在土拓署的研究作出審視。擬議計劃亦計及可能豁免的總樓面面積約為 113 000 平方米(大大多於設計計劃採用的假定情況)，此豁免須在詳細設計階段根據《建築物條例》或地契取得批准。該總樓面面積豁免是從擬議計劃的另一個設計及布局情況計算出來，這些設計及布局涵蓋一些新建議的設施，但土拓署的研究並沒有考慮這些設施(例如供電設施，供需要高耗電量以運作的冷藏庫使用，以及在兩層地庫闢設地下公眾停車場連電動車充電設施)。根據現行的政府政策，整個地下公眾停車場或可豁免計入總樓面面積內，惟須視乎是否取得有關當局的批准而定。考慮以上各方面後，現建議建築物為樓高九層(包括兩層地庫)及建築物高度為主水平基準上 48 米；
- (c) 倘小組委員會批准這宗申請，但有關當局在稍後階段不批准申請書內聲稱的總樓面面積豁免，申請人或可選擇一個相應減少總樓面面積及／或降低建築物高度的發展計劃。當根據已獲批准的計劃審視所提交的建築圖則時，可參考城市規劃委員會規劃指引編號 36B 有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」，以決定有關修訂(如有)是否屬可接受。一般來說，規模上的減少屬 A 類修訂，會被准許。倘有任何修訂屬 B 類修訂，申請人可根據《城市規



劃條例》(下稱「條例」)第 16A(2)條為已獲批准計劃提交 B 類修訂的申請；

- (d) 在考慮略為放寬建築物高度限制的建議時，應考慮所有相關理據，包括冷藏庫的運作要求、政府部門及公眾的意見，以及規劃和設計優點(如在景觀及綠化方面)；

#### 規劃及設計優點

- (e) 擬議計劃已顧及《建築設計指引》就建築物須從周圍街道後移足夠距離所訂明的相關要求。申請人建議從毗鄰的美青路和貨櫃碼頭南路的中心線起各後移最少 30 米。如申請人提交的空氣流通檢討所顯示，在全年及盛行風下，擬議的後移會為緊鄰地區的風環境帶來一些局部改善；
- (f) 若要申請有關的總樓面面積寬免，申請人必須符合地契所訂的環境美化要求和《建築設計指引》所訂的建築物後移及綠化要求。然而，這宗申請提交的擬議計劃已證明其擬議設計優點在建築物後移及提供綠化方面超逾了《建築設計指引》所訂的要求。申請人日後提交的建築圖則必須證明建築設計已完全符合相關要求，而相關政府部門將會審視有關建築圖則；

#### 其他

- (g) 關於闢設附屬車位和公眾停車場(約 700 個車位)的問題，土拓署的研究及其交通影響評估已作審視。由於擬議計劃的可計算總樓面面積與土拓署的研究所建議的總樓面面積在對比之下並無改變，故運輸署從交通工程的角度而言，原則上不反對這宗申請；
- (h) 在同一「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶內毗鄰申請地點的餘下土地，已預留作發展與貨櫃有關用途，

但須待環境保護署的地下污水處理廠建成後才可落實；以及

- (i) 根據地契，申請地點的最大總樓面面積不得超過 138 000 平方米。倘申請人所聲稱的可豁免總樓面面積獲相關當局批准，將不會計入地契的准許總樓面面積，然而，地政總署表示，申請人或須就地下公眾停車場獲豁免的總樓面面積補繳地價。

12. 主席進一步詢問，倘申請人一路不向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交相關申請，是否仍必須按地契落實有關的規劃及設計優點，例如垂直綠化、天台綠化和建築物後移等。高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應說，申請人必須履行地契所訂明的環境美化條款，但地契沒有指明的其他規劃及設計優點，例如建築物後移和超逾《建築設計指引》要求的 32%綠化覆蓋率、外牆設計及環保建築設計特色(如光伏板)，則並非必須履行。

#### 商議部分

13. 主席扼要重述，申請地點是出售用地，相關地契所訂的發展限制和分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，是參照土拓署研究建議的典型物流設施的設計計劃制訂。根據這宗申請，申請人提出一個專門作冷藏庫用途的計劃，並以度身訂造的設計來配合其特定操作要求。由於申請人就冷藏庫用途採用最新設計，並在兩個地庫層闢設地下公眾停車場及電動車充電設施，申請人預計可豁免計入地契准許總樓面面積的總樓面面積，將由約 20 000 平方米大幅增加至約 113 000 平方米。因此，建築物高度限制須從主水平基準上 40 米，略為放寬至主水平基準上 48 米，以配合擬議計劃下度身訂造的設計及將出現於地面上的總樓面面積。地契已就計劃中一些設計特色訂明具約束力的規定，而擬議計劃所納入的額外規劃及設計優點，例如額外綠化覆蓋率、垂直及天台綠化，以及建築物後移，已超逾《建築設計指引》的相關要求。

14. 鑑於擬議冷藏庫有其運作需要，而且有關建議具備規劃和設計優點，亦能更善用土地資源，兩名委員不反對這宗申請，但認為在審批這宗申請時，符合冷藏用途的運作要求這點

至為重要。此外，由於申請書內並無就冷藏庫的市場需求提供足夠資料，該兩名委員對申請人日後會否落實擬議冷藏庫的問題表示關注，並詢問若擬議計劃獲批，會否有任何機制確保擬議計劃妥為落實，而不會改為其他用途。

15. 一名委員雖然支持這宗申請，但認為文件第 11.6 段把提供電動車輛充電設施視為規劃優點，這點則難以成立。反之，文件第 11.5 段所述的其他規劃和設計優點(如建築物後移和綠化面積超出《建築設計指引》的規定)可支持這宗申請，加上申請要求的只是把建築物高度限制略為放寬 20%。

16. 一名委員備悉把建築物高度定為主水平面基準上 48 米的建議在技術和視覺方面不會造成無法克服的問題，因此支持這宗申請。然而，該名委員認為，土拓署的研究採用了適用於典型物流用途的技術假設，有關假設可能過於保守，導致申請地點的發展潛力未能完全釋放。若可完全釋放申請地點的發展潛力，便可能在賣地時吸引更多投標者。此外，土拓署研究所採用的假設或未能符合最新的現代物流發展在設計和運作方面的要求。有見及此，政府日後應考慮在規劃工業用地時(特別是預留作現代工業運作的用地)，盡可能減少過份的規管，並給予更大彈性，以盡量善用土地資源。相關做法可參考位於創新園的先進製造業中心的設計。

17. 主席總結說，委員普遍支持這宗申請，認為考慮到擬議冷藏庫用途的運作及設計要求，以及詳載於文件的規劃和設計優點，放寬建築物高度限制的建議有充分理據支持。運輸及物流局從物流作業的角度考慮，對擬議冷藏庫給予政策支持。一些委員關注若作冷藏庫用途的擬議計劃獲批，當局會如何確保擬議計劃會妥為落實。關於這一點，主席表示要求把建築物高度限制放寬至主水平基準上 48 米的申請是本質上具約束力的計劃，而申請地點在落實階段時的用途應與放寬建築物高度後的核准計劃一致。一名委員認為當局在規劃工業用地時可以做得更好，而且當局亦有空間進一步檢討「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶內剩餘面積的用途及發展限制，而檢討時應顧及相關資料，例如由相關政府政策局／部門(包括運輸及物流局)提供的最新市場需求資料。主席認同該委員的意見。如有需要，可根據條例透

過現有規劃機制(包括規劃申請及分區計劃大綱圖修訂)，對所訂明的發展限制作出修訂。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年三月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並闢設泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展項目提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實就擬議發展項目提交的排污影響評估所提出的區內污水系統改善／污水系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

19. 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5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/124 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界荃灣西青山公路汀九段第 399 約地段第 162 號餘段(部分)和毗連政府土地進行屋宇發展(地積比率為 0.75 倍)，並略為放寬建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/124A 號)

---

## 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

21. 一些委員提出以下問題：

### 申請的背景

- (a) 先前擬進行低層低密度住宅發展並維持相同地積比率和建築物高度的申請(編號 A/TWW/68)獲城規會於覆核後批准，是考慮到申請的性質與糾正用途地帶界線有較大關係，有鑑於此，申請地點的用途地帶界線隨後是否已予以修訂，把申請地點剔出「鄉村式發展」地帶範圍外。若否，有關的用途地帶界線會否根據先前申請的決定，透過將來對分區計劃大綱圖作出修訂予以調整；
- (b) 收購申請地點的背景情況是怎樣的；

### 建築物高度及發展計劃

- (c) 鑑於同一「鄉村式發展」地帶內地盤地面水平較低的小型屋宇發展的最高建築物高度限為 8.23 米，增加建築物高度的建議會否對那些小型屋宇發展造成負面影響，而擬議屋宇發展的絕對建築物高度 10.5 米是否經參考青山公路的地面水平而釐定；
- (d) 位於擬議發展天台的升降機機房和地庫一樓以下回填的地方是否計算為額外的樓層，而回填的地方是否有任何擬議用途；
- (e) 計入整體總樓面面積 435 平方米的擬議會所和業主立案法團辦事處是在什麼位置；

### 規劃考慮因素

- (f) 關於「住宅(丙類)」地帶規定若採用最高地積比率 0.75 倍，則必須採取措施減輕青山公路產生的噪音影響，訂立這項規定的背景是怎樣的，而此項地積比率管制是否慣常做法；
- (g) 擬議發展會否對由青山公路望向海濱的景觀造成任何影響；以及
- (h) 園境美化建議(包括砍伐樹木和補種樹木)的詳情如何。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

### 申請的背景

- (a) 在分區計劃大綱圖上，申請地點有部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶(47%)，其餘部分範圍則劃為「住宅(丙類)」地帶(53%)。先前的申請(編號 A/TWW/68)於二零零四年經覆核後獲得批准，其中一項考慮因素是分區計劃大綱圖的《註釋》准許略為調整各個地帶的界線。申請地點位於單一私人地段內，儘管先前申請獲得批准，其所屬的用途地帶仍沒有改變；
- (b) 申請人並非原居村民，估計是經私人土地交易方式購入申請地點。申請人表示，自從提交先前申請(編號 A/TWW/68)後，有關公司一直是申請地點的擁有人；

### 建築物高度及發展計劃

- (c) 當局認為實際建築物高度為 10.5 米的擬議屋宇發展，與申請地點的周邊環境互相協調。申請地點毗鄰青山公路，位於「鄉村式發展」地帶的北端，增加建築物高度對周邊地區(尤其是在「鄉村式發展」

地帶南部地勢較低處的小型屋宇發展)不會造成不良影響。在同一「住宅(丙類)」地帶內，申請地點東面是青山公路旁的現有低矮住宅羣，建築物高度由主水平基準上 22 至 35 米不等，而地盤水平高度亦各有不同。擬議屋宇發展的實際建築物高度為 10.5 米，是參考平均地盤平整水平後釐定的；

- (d) 如文件繪圖 A-3 所示，擬議屋宇發展共分三層，一樓為睡房、地下為起居和用膳區，地庫一樓為公用停車場。天台的升降機機房及底部的回填範圍不計算作額外樓層。儘管申請人提交的文件沒有載述回填範圍的資料，但相關政府部門並無在這方面提出負面意見；
- (e) 如文件繪圖 A-1 所示，會所及業主立案法團辦事處設於擬議屋宇發展的地下，這些設施的總樓面面積已計入整體總樓面面積內；

#### 規劃考慮因素

- (f) 規劃署於二零零一年就荃灣西部進行土地用途檢討時，曾檢視能否把有關的「住宅(丙類)」地帶最高地積比率由 0.4 倍增至 0.75 倍。根據有關檢討，在該「住宅(丙類)」地帶內把發展項目的最高地積比率限為 0.75 倍，在技術上可行，但需要紓減青山公路的噪音可能造成的影響。因此，小組委員會在考慮有關「住宅(丙類)」地帶的發展限制時，同意把地積比率管制分為兩級。如發展者提出申請，或可把最高地積比率由 0.4 倍增至 0.75 倍，但必須採取措施減輕噪音影響，而有關措施必須符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。因此，分區計劃大綱圖便加入兩級的地積比率管制。申請人為了在擬議發展採用 0.75 倍的地積比率，已在提交的文件中提出紓減措施(例如安裝減音窗及採用防噪音建築物設計)，以處理潛在的噪音影響，而環境保護署(下稱「環保署」)從環境的角度而言，並不反對這宗申請；

- (g) 申請地點東鄰為一些現有的低矮住宅羣，包括青山公路旁的飛龍台及汀九別墅，這些建築物高度為三層(由主水平基準上 32 至 35 米不等)。在此視覺環境下，擬議屋宇發展的建築物高度約為主水平基準上 34 米，對青山公路望向海濱的視野影響非常輕微；以及
- (h) 根據申請人提交的文件，申請地點內的斜坡有 17 棵樹木。儘管這些樹木的樹冠頗大，但其狀況只屬普通，並不適合移植，故建議砍掉這些樹木。根據文件的繪圖 A-6，申請人將會在青山公路旁邊及申請地點的東面和西面界線種植 17 棵樹木，補償植樹比率為 1：1。擬種植的樹木有助減輕擬擬屋宇發展可能對視覺及景觀造成的影響。

#### 商議部分

23. 主席扼要重述，指出目前這宗申請的申請地點所屬土地用途地帶和發展參數與先前獲批准但已失效的申請相同。實地照片和規劃評估闡明，擬議發展項目的建築物高度約為 10.5 米(由地盤平整的平均水平值量度至主樓頂計算)，大致與申請地點周邊環境相互協調。至於建議把發展密度定為地積比率 0.75 倍，倘青山公路的噪音影響可得到紓減，申請人如提出申請，或可得到批准。倘申請人落實紓減噪音措施，環保署原則上不反對擬議發展。申請地點位於汀九村的「鄉村範圍」內，當局會否容許把該處作住屋用途，地政總署會在換地過程中，從土地行政的角度，考慮有關問題。

24. 一名委員表示不反對這宗申請，但認為礙於地形的限制，在申請地點的山坡進行回填工程，以興建擬議的屋宇發展項目，做法具有理據。雖然欠缺有關填料的資料，但回填的範圍可作使用的機會不大。關於擬議採用垂直綠化牆的方式美化邊緣地帶的環境，以紓減發展可能對申請地點附近一帶造成的視覺影響，當局建議增加一項指引性質的條款，要求申請人在建築物的使用年限內，須妥為保養擬設的綠化牆，確保綠化牆可持續使用。



25. 一名委員得悉，村民認為除小型屋宇外，申請地點不應容許作其他發展，遂提議或可由相關地區的地政處或地政總署與村民聯絡，並向他們轉達，申請地點的業權屬私人擁有，業主擁有申請地點的發展權。主席表示，會把有關提議向相關政府部門轉達，由部門適當跟進。

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年三月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議發展項目提交最新的排污影響評估報告，並落實評估報告所提出的排污計劃，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並建造把擬議發展項目接駁至公共污水收集系統的駁引設施，並落實排污影響評估報告所提出的紓減措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「在建築物的使用年限內，須妥為保養擬設的綠化牆，確保綠化牆可持續使用。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生、何婉貞女士和張建基先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍楊潤永先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 九龍區

[九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生及陳凱恩女士，以及城市規劃師／九龍徐碧珍女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/325 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣啓祥道 20 號大昌行集團大廈 4 樓(部分)闢設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/325 號)

---

28. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。奇正創作室有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黃煥忠教授 — 為香港浸會大學僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及

余烽立先生 — 現為奇正創作室有限公司的董事及股東。

29. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黃煥忠教授因事未能出席會議。由於余烽立先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論此議項。

30. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二三年三月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/345 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍九龍塘窩打老道 224 號(部分)的建築物高度限制(由 10 層放寬至 11 層)，以作准許的教育機構用途(教學綜合樓)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/345A 號)

---

32. 所涉的申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交，王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 黃幸怡女士 | — | 為浸大校園建築委員會的前委員，並曾參與有關發展；            |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是浸大諮議會成員及一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業；   |
| 黃煥忠教授 | — | 為浸大僱員；以及                            |
| 余烽立先生 | — | 過往與浸大以及與王歐陽公司有關的王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來。 |

33. 小組委員會備悉，黃煥忠教授因事未能出席會議。由於黃幸怡女士和蔡德昇先生涉及直接利益，小組委員會同意應就此議項暫時請他們離席。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[黃幸怡女士和蔡德昇先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

36. 主席表示，雖然擬議建築物的建築物高度為 10 層(計算至主天台水平)，符合相關「政府、機構或社區(7)」地帶的建築物高度限制，但由於申請人提出略為放寬建築物高度限制的申請，以加建一層來設置一些天台附屬構築物，而基於聯合作業備考第五號的規定，該等天台附屬構築物是須要計算入建築物高度的，因此這宗申請會令整體建築物高度變為 11 層。

37. 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。這項規劃許可有效期至二零二七年三月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

「(a) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前落實評估所提出的補救措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

(b) 設計並闢設車輛通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

38. 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。

[黃幸怡女士和蔡德昇先生此時返回席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/34 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍九龍灣展貿徑 1 號新九龍內地段第 6032 號的建築物高度限制，以作准許的商業及工業展覽館重建發展包括展覽或會議廳、辦公室、食肆及商店及服務行業用途(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/34 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

### 建築物高度及發展計劃

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點的九龍灣國際展貿中心(下稱「九展」)的現有建築物高度是多少，有關高度對申請人所尋求略為放寬建築物高度限制的幅度有影響；
- (b) 在考慮擬較大幅度地略為放寬建築物高度限制(即由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 140 米，相當於 40% 增幅)方面是否有任何先前的個案或參考資料；
- (c) 辦公大樓部分的擬議樓底高度是多少；
- (d) 申請人有否就符合分區計劃大綱圖規定的計劃提交任何評估；

- (e) 觀塘繞道下方的空氣質素及採光或會欠佳，為何規劃在該處闢設地面露天廣場；
- (f) 工業展覽館用途的擬議總樓面面積 11 285 平方米在大約 20 多年前制定，目前是否有任何關於會議及展覽設施需求的研究可確定建議中此類設施的最佳規模；以及
- (g) 有一份表示反對的公眾意見，以市場對商業樓面面積的需求不足作為理據，規劃評估中曾否考慮有關因素。

41. 九龍規劃專員黎萬寬女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助一些圖則及投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 位於申請地點的九展的現有建築物高度為主水平基準上 52 米，這個高度當時是受過往的機場高度管制所限；
- (b) 每宗略為放寬建築物高度限制的申請均按個案的具體情況以及對周邊環境所造成的影響作個別考慮。擬議發展的建築物高度與九龍灣商貿區周邊環境建築物的高度彼此協調，九龍灣商貿區以商業發展項目為主，建築物高度限制為牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 140 米。多幅用地在重建後的建築物高度為主水平基準上 140 米(例如高銀金融國際中心)。此外，在一些公眾觀景點(包括九龍灣的觀景點(即足球場或附近的建築物)或較遠處(如景雲街休閒小徑))拍攝的電腦合成照片顯示，與符合分區計劃大綱圖規定的計劃比較，預計擬議發展不會造成嚴重的負面視覺影響。申請地點亦受文件第 4 段所詳述的改劃歷史所限。二零零一年六月，小組委員會原則上同意一項涉及申請地點的改劃用途地帶要求，申請地點其後在二零零一年八月刊憲的《啟德(北部)分區計劃大綱圖編號 S/K19/2》中由「其他指定用途」註明「工業展覽館或工業／貨倉用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶，建築物

高度限制訂為主水平基準上 185 米。當局於二零零五年批出申請地點的地契修訂，並按照訂明的建築物高度把最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米。二零零六年，當局完成了啟德規劃檢討，而檢討結果以「不填海」作為基點。在此情況下，申請地點所在的啟德(北部)分區計劃大綱圖和啟德(南部)分區計劃大綱圖由《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》取代，而在該圖上，儘管申請地點位於九龍灣商貿區旁，但考慮到啟德的建築物高度輪廓(由內陸地區建築物高度的主水平基準上 100 米遞降至海濱一帶南停機坪角的主水平基準上 80 米)，因此將申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 185 米修訂為主水平基準上 100 米；

- (c) 辦公室大樓部分的擬議樓底高度為主水平基準上 4.385 米，高度與九龍灣和觀塘區內新建的辦公室大樓大致相若(即主水平基準上 4.2 米至 4.5 米)；
- (d) 申請人探究了兩個發展方案，兩者的建築物高度均為主水平基準上 100 米及全平台層覆蓋，其中一個方案會如擬議計劃所建議，保持現有的地積比率(7.4 倍)，而另一個方案則採用分區計劃大綱圖所准許的較高地積比率(12 倍)。根據空氣流通評估，建築物較高而上蓋面積較小的擬議計劃，通風表現並不差於符合分區計劃大綱圖規定的計劃，因為平台層較小可釋放的地面面積會較多(即約 30%)，有助空氣流通；
- (e) 相比另一個接近啟福道地面交通十分繁忙的地點，露天廣場位於展貿徑東面的擬議地點，在減少受潛在交通噪音影響方面更為理想；
- (f) 正如申請人所建議，作工業展覽館用途的總樓面面積符合申請地點現時的地契條款規定。申請人沒有進行有關本港對會議及展覽設施需求的評估，亦沒有考慮有關需求。儘管如此，「展覽／會議廳」是「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶或「其他指定用途」註明「商業」地帶下經常

准許的用途，這能讓項目倡議人靈活調整發展組合，以配合不斷轉變的市場需求；以及

- (g) 商業有關的用途是「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶下經常准許的用途，這可讓發展組合變化靈活。申請地點位置獨特，十分接近九龍灣商貿區，有利商業發展，而擬議發展目亦呼應第二個核心商業區的發展主題。

### 行人暢達度／連接度

42. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議的行人天橋連接通道是否足以應付在相對較大地區範圍的擬議發展項目所帶來的大量行人；以及
- (b) 擬議發展項目的總樓面面積中有較大部分撥作辦公室用途，將會吸引更多僱員／行人前往該處。就此，政府所規劃的綠色連線和綠色走廊可如何提升行人暢達度，更加方便行人由港鐵九龍灣站前往申請地點，甚或更遠的九龍灣商貿區；以及鑑於區內現時的步行體驗不佳，當局日後有沒有任何計劃在區內建設高架行人道系統。

43. 九龍規劃專員黎萬寬女士及高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助一些圖則及投影片作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於擬議計劃下的發展項目呈長條形，以及建築物臨街面相對較長，申請人建議在申請地點北面闢設出入口，連接跨越啟祥道通往機電工程署總部大樓的現有行人天橋，另在南面亦闢設出入口，連接已規劃的行人天橋跨越啟福道再連接至啟德區，從而提升申請地點向南北兩邊的行人連接度。相關政府部門對以上連接點沒有意見；以及
- (b) 根據「起動九龍東」的政策措施，綠色連線和綠色走廊將會推展美化又無障礙的行人環境，務求提升區內的行人連接度和舒適度。如文件的圖 A-27 所



示，綠色連線和綠色走廊包含南北段和東西段。東西段可方便行人往返申請地點與港鐵九龍灣站之間，沿路環境優美亦無雜物障礙。綠色連線的路線雖然迂迴，但會提供路面的綠化行人通道連接至九龍灣行動區。根據促進私營機構提供行人連接通道政策，政府會向私營發展商提供誘因，以把九龍灣商貿區內不同地區連接起來，而高架行人道系統會逐步落實，長遠來說會改善區內的行人連接度。

### 交通設施

44. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有見辦公室發展會吸引更多人流，會否在重建之後繼續提供現有連接申請地點和港鐵九龍灣站的穿梭巴士服務；以及
- (b) 擬供應的泊車位數目與現有供應比較的詳情如何，以及擬議發展會否採用最高標準。

45. 九龍規劃專員黎萬寬女士和高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助一些圖則和投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的交通影響評估，來往申請地點和附近連接點的穿梭巴士服務會繼續營運；以及
- (b) 泊車位的供應是根據二零零五年地契修訂所規定。運輸署已檢視交通影響評估，而且原則上不反對這宗申請，惟申請人必須符合若干條件，包括遵從有關地段在二零零五年一月二十日的批約修訂書的要求，提供泊車位和上落客貨設施。

### 商議部分

46. 主席指出，申請地點的擬議發展屬分區計劃大綱圖上經常准許的用途，而雖然申請地點有其獨特歷史，即建築物高度限制曾從過去的啟德(北部)分區計劃大綱圖所訂的主水平基準上 185 米，下降至目前在啟德分區計劃大綱圖中所訂的主水平

基準上 100 米，但現時根據地契所訂的建築物高度上限為主水平基準上 185 米。至於略為放寬建築物高度上限至主水平基準上 140 米的建議，申請人已提出多項規劃和設計優點，包括提供更多公眾美化休憩空間，例如利用放寬的建築物高度提供地面露天廣場。主席請委員考慮擬議放寬是否可以接受。

47. 委員普遍不反對這宗申請。一名委員認為，考慮到鄰近建築物／用地的建築物高度上限，主水平基準上 140 米的擬議建築物高度可以接受。擬議設計的多項措施，例如平台上方和地面露天廣場的建築物分隔設計，能讓該區視覺更為開揚，並促進空氣流通。擬議發展亦能作為從九龍灣商貿區內陸至啟德發展區海濱逐步下降的階級式建築物高度輪廓的一個過渡部分。另一名委員認為，現有九展並未充分利用申請地點的土地，而該處提供的表演場地並不足夠。

48. 一些委員對申請地點和九龍灣商貿區整體的行人暢達度和連接度提出以下意見／關注：

- (a) 擬議發展，尤其是露天廣場是否繁盛興起，很大程度上取決於申請地點的行人暢達度；
- (b) 正如一些公眾意見指出，行人暢達度偏低可能是九龍灣辦公室大廈佔用率偏低的原因之一；
- (c) 擬議發展的辦公室部分預料將會增加人流，連接申請地點北面和南面的兩條行人天橋或現時提供的穿梭巴士服務將不足以應付將來的需求，因此建議加入一條指引性質的條款，要求申請人提供充足的穿梭巴士服務來往港鐵九龍灣站，並研究提供額外服務，覆蓋區內更多目的地，以助分流乘客；
- (d) 現有政策措施鼓勵各發展地點自願提供行人天橋連接點，但沒有關於執行機構的細節；
- (e) 多層行人連接通道方面應有全面的規劃，例如提供不同種類的行人設施，例如在行人天橋之外亦提供行人隧道和電梯。至於改善區內行人環境方面，可以提供街道遮陰／簷篷，並清楚列明執行機構；

- (f) 應考慮降低綠化連線和綠化走廊行人過路處的交通燈等候時間；以及
- (g) 雖然已經有一條指引性質的條款要求申請人留意發展局起動九龍東辦事處關於行人連接通道的意見，但仍建議更詳盡地解釋該條款，促請申請人研究能否進一步提升通往擬議發展項目的行人連接通道。

49. 主席總結表示，委員認為放寬建築物高度的建議可以接受，不反對這宗申請。多名委員關注九龍灣商貿區／第二個核心商業區內的行人連接度和該區對穿梭巴士服務的需求，與會者均表示認同。政府會繼續把握合適機會，以多管齊下方式改善區內行人通道環境和連接度，例如起動九龍東辦事處現時推廣多項計劃和措施，鼓勵私人發展商經由重建項目加強行人連接度，特別是闢設高架行人道，而相關政府部門則會從較廣闊角度按地區層面跟進加強行人連接度的情況。主席經考慮委員意見後，建議額外加入兩項指引性質的條款，促請申請人(i)提供充足穿梭巴士服務，往返擬議發展項目和港鐵九龍灣站，並研究能否提供額外穿梭巴士服務以連接附近其他地點；以及(ii)於詳細設計階段諮詢相關政府決策局／部門，進一步檢討和加強擬議發展項目與附近地區的行人連接度。委員均表示同意。

50. 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。有關的規劃許可有效期至二零二七年三月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述(a)項排污影響評估所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 展開建築工程前提交定量風險評估，而有關評估必須符合機電工程署署長或城規會的要求；

- (d) 佔用建築物前落實上述(c)項定量風險評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實園境美化建議，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；
- (f) 設計和提供車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「提供充足穿梭巴士服務，往返擬議發展項目和港鐵九龍灣站，並研究能否提供額外穿梭巴士服務以連接附近其他地點；以及

於詳細設計階段諮詢相關政府決策局／部門，進一步檢討和加強擬議發展項目與附近地區的行人連接度。」

[主席多謝九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生和陳凱恩女士，以及城市規劃師／九龍徐碧珍女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 議程項目9

### 其他事項

52. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。