

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二五年六月二十日上午九時舉行的

第 767 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

蔡德昇先生

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

黃傑龍教授

運輸署總工程師／交通工程(港島)
項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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 3
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

副主席

黃煥忠教授

葉頌文博士

葉少明先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會
滕朗怡女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年六月六日第 766 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二五年六月六日第 766 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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有一宗。延期要求的詳情、委員就有關個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生和城市規劃師／荃灣及西九龍汪苡晴女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/875 擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
九龍長沙灣元州街 290 至 296 號西岸國際大廈 9 樓
闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/875 號)

5. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/138 在西南九龍西九文化區內，略為放寬
西九文化區的總樓面面積及建築物高度限制；
擬在劃為「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶和
「其他指定用途」註明「混合用途(4)」地帶的發展地點
作分層住宅用途；以及略為放寬「其他指定用途」註明
「混合用途(3)」地帶的非建築用地限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/138 號)

6. 秘書報告，這宗申請由西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)提交。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一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 他的公司目前與艾奕康公司有業務往來；以及

黃幸怡女士 — 為西九管理局審計委員會的前成員。

7. 委員備悉，葉頌文博士和黃幸怡女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

8. 城市規劃師／荃灣及西九龍汪苡晴女士借助投影片，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。

[蔡德昇先生在規劃署進行簡介期間到席。]

行人連通性

9. 一名委員注意到，略為放寬非建築用地限制的理據與擬興建連接主要交通樞紐的行人天橋有關，遂詢問擬議行人天橋與附近港鐵九龍站和廣深港高速鐵路香港段西九龍站之間的連繫，以及此建議的規劃增益。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助一些投影片作出回應時解釋，申請人建議在擬議發展內興建三條行人天橋，這將加強與鄰近地區的連繫。該兩條全天候中央及東面行人天橋，會穿過擬議發展的零售／飲食／娛樂設施平台，將連接西面的擬議開敞式行人天橋，該天橋將經現有的藝術廣場天橋連接至港鐵九龍站。林蔭大道將成為休憩用地的中軸，作為西九文化區中央部分內的主要東西面連接，而擬議行人天橋則可提供更有效管理人潮的機會。具體而言，這些擬議行人天橋可作舉行大型盛事期間的額外疏散路線。加強連通性不但惠及擬議住宅發展，亦有助在西九文化區形成一個綜合行人網絡。至於連接高速鐵路站方面，訪客日後可在擬議發展的零售／飲食／娛樂設施平台乘搭升降機／扶手電梯及穿過擬議發展對出的地面公共行人通道前往鐵路站。當局曾諮詢相關的持份者，包括海濱事務委員會九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，他們普遍對擬議行人連接系統表示歡迎，因為目前西九文化區內的行人通道大多為露天，擬議行人天橋將提供全天候的行人通道。擬議行人天橋可加強西九文化區的整體行人連通性，對公眾而言，會是一項規劃增益。西九

管理局日後夥拍發展商，須就可能把擬議行人天橋豁免計入總樓面面積一事，諮詢相關的政府部門，而有關情況須符合相關法例及規定。

10. 主席補充，擬議行人天橋可在惡劣天氣下提供另一條通道及加強人潮管理能力。總樓面面積豁免評估應由相關的政府部門在詳細設計階段按既定做法行事。

美觀的設計

11. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展的詳細設計日後會否先提交小組委員會考慮；以及
- (b) 擬議發展(尤其是背立面)對周邊民居造成的視覺影響為何，以及是否有任何機制(例如土地契約)規管擬議發展的美觀設計。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已就發展地點的擬議發展制訂概念方案，以證明擬議發展在技術上可行，同時亦容許在詳細設計階段時享有設計彈性。若申請獲得批准，申請人須遵行規劃許可附帶條件，包括提交空氣質素影響評估，而有關情況必須符合環境保護署的要求。申請獲得批准後，申請人(即西九管理局)會着手進行招標程序，以甄選發展夥伴。根據有關西九文化區住宅發展的立法會參考資料摘要，其中一項規定是西九管理局須就每項住宅銷售活動提交招標時間表，以取得發展局同意，並須就批出標書建議徵詢發展局的意見。儘管申請人無須就發展地點的擬議發展提交進一步規劃申請，但在發展地點以外位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的任何住宅發展，均須申請規劃許可；以及

- (b) 根據申請人提交的規劃陳述書，西九管理局承認其社會責任，包括考慮到社區不斷演變的需要，並致力為個別發展項目以至整個西九文化區取得可持續建築認證，例如在先前的發展項目中取得綠建環評金級或更高級的認證。正如申請人提交的進一步資料所提及，日後發展商的擬議發展方案設計(包括總樓面面積及建築物高度)，一如在設計及發展管制大綱所訂明，須經西九管理局批准。

13. 此外，一名委員亦詢問應否加入一項指引性質的條款，以鼓勵西九管理局探討更多創新的用地方式，以支持香港的文化發展。主席表示，委員對設計與周邊環境是否協調的關注，以及探討創新方式的建議，均會記錄在會議記錄內，並會向申請人轉達，以便採取適當的跟進行動。申請人將確保在招標文件中加入適當的設計要求，令擬議發展能與周邊環境和諧融合。

公眾意見

14. 一名委員詢問公眾對出售西九文化區的土地作住宅用途而非文化用途的意見。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生在回應時解釋，從規劃角度而言，主要的考慮是評估規劃申請(包括擬議分層住宅用途)是否符合「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向及相關指引。出售土地安排屬政策事宜，而相關的公眾意見已轉達文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)考慮。文體旅局確認其對文化發展的支持，這與政府推動文化措施的整體方向一致。此外，文體旅局亦表示，藉酒店／辦公室／住宅及零售／飲食／娛樂設施賺取收入，以維持文化藝術設施的營運，一直是西九文化區計劃的重要組成部分。主席補充說，《西九文化區發展圖則核准圖編號S/K20/WKCD/2》的《說明書》已訂明，西九文化區不得有超過20%的整體總樓面面積作住宅用途，並須申請規劃許可。擬議發展只涉及調整住宅總樓面面積的分布，而沒有改變發展圖則訂明的發展組合。西九管理局與政府之間的財務事宜，應與現時這宗申請的規劃考慮分開處理。

15. 一名委員留意到，一些公眾意見由姓名相同的個別人士提交，中英文範本相同，遂詢問會否把這些意見書單獨計算。

高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助一些投影片及公眾意見樣本作出回應，表示為免引起爭議，就這宗申請所收到的所有公眾意見書，無論內容是否相同及／或是否以不同語言提出，均已計算為單獨的意見。那些使用範本並附有／沒有補充意見的意見書已歸類為範本意見書。主席補充說，由於考慮公眾意見時應基於其內容和實質，而非僅基於所收到的意見書數目，因此在計算意見書的數目時採取寬鬆的做法屬可接受。一名委員指出，進行詳細核對的做法廢時失事，但為清晰起見，可在特殊情況下(例如範本有變化或附有補充意見)添加備註。另一名委員表示同意，並指出應採用統一和具成本效益的方法處理公眾意見。此外，一名委員詢問公眾可否查閱所有公眾意見。主席在回應時確認，夾附於文件中的所有公眾意見均已上載至城市規劃委員會網頁，當中文件包括對公眾意見的分析，例如詳述所收到的公眾意見總數，包括使用不同範本提交的意見。

商議部分

16. 主席表示，目前的建議符合西九文化區的整體規劃意向，而放寬總樓面面積及建築物高度限制亦與先前批給許可的做法一致。擬議住宅發展符合總樓面面積的分配安排，並保留通風廊，而擬議行人天橋在空氣流通及視覺質素方面亦不會造成重大負面影響。擬議發展日後的設計將由西九管理局監察。

17. 委員普遍支持這宗申請。部分委員的意見如下：

- (a) 在擬議住宅發展的外觀設計方面，尤其是面向南面住宅發展的樓宇背立面，西九管理局應更注重其社會責任，以確保樓宇的設計美觀，令人感覺整個地區在視覺上協調。此外，在海濱長廊沿途及西九文化區西部亦可提供更多綠化元素和已規劃的文藝設施；
- (b) 西九管理局應確保擬議行人天橋會按計劃在開放時間作為暢通無阻的公眾通道，讓公眾受惠；
- (c) 西九管理局應探討更多創新的用地方式，以支援香港的文化發展；以及

- (d) 據悉西九文化區在營運方面仍未取得規模經濟的效益，應考慮在創造收入及提供訪客設施之間作出平衡，例如提供較相宜的餐飲選擇，因為這兩方面對西九文化區的長遠可持續發展均十分重要。

18. 主席承認擬議住宅發展的設計是否美觀備受關注，並表示西九管理局會在適當時候釐定合適的設計條款。此外，隨着西九文化區逐步發展，並邁向全面運作，各項商業設施將會應運而生，以應付訪客的需要。無論如何，規劃署可將委員在上文第 17 段所提出的意見／建議轉交西九管理局，以供其考慮及按情況採取跟進行動。

19. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二九年六月二十日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

20. 餘無別事，會議於上午十時十分結束。

都會規劃小組委員會第 767 次會議記錄
(會議日期：二零二五年六月二十日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
5	A/K15/132	第二次^
註： ^第二次延期是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。		

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於油塘，而奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。	一 黃傑龍教授的公司油塘擁有物業 一 葉頌文博士的公司過往與奧雅納公司有業務往來

小組委員會備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/767_mpc_agenda.html。