

會議改期至  
2022年2月25日

## TOWN PLANNING BOARD

**TPB Paper No. 10800**  
**For Consideration by**  
**The Town Planning Board on 21.1.2022**

城市規劃委員會文件第10800號  
供城市規劃委員會於2022年1月22日考慮

**DRAFT KWAI CHUNG OUTLINE ZONING PLAN NO. S/KC/26**  
**RE-CONSIDERATION OF REPRESENTATION NO. TPB/R/S/KC/26-R9**  
**AND RELATED COMMENTS NO. TPB/R/S/KC/26-C1758 TO C1926**

《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26》  
重新考慮申述編號 TPB/R/S/KC/26-R9  
及意見編號 TPB/R/S/KC/26-C1758 至 C1926

《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》

重新考慮由同珍醬油有限公司提交的申述編號 TPB/R/S/KC/26-R9  
及  
相關意見編號 TPB/R/S/KC/26-C1758 至 C1926

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
關乎葵涌市地段第 432 號的修訂項目 A—反對把有關「綜合發展區」地帶的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米	R9：同珍醬油有限公司 (下稱「同珍公司」)	<u>支持申述</u> C1758 至 C1926  <u>包括表示支持 R9 提交的補充資料意見</u> C1786、C1787、C1788、 C1828、C1832、C1839、 C1840、C1875、C1882、 C1903、C1905 及 C1921

備註：R9 所提交的 2012 年申述文件及 2019 年補充資料，以及提意見人就 R9 所提交的 2012 年申述文件和 2019 年補充資料的意見，均載於城市規劃委員會網站：[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html)，以供公眾閱覽。整套印本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。提意見人的名單、2019 年 R9 所提交補充資料及提意見人對補充資料的意見，分別載於附件 II、III 及 IV。

## 1. 引言

本文件旨在向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提供資料，以重新考慮同珍公司關於《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的申述(R9)及相關意見。城規會已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

2.1 有關申述所涉地點(下稱「申述地點」)位於葵涌昌榮路 1 至 7 號(葵涌市地段第 432 號)，坐落在工業區邊陲(圖 H-1)。同

珍公司為該地段擁有人，而申述地點目前建有一家醬油廠(圖 H-2 及圖 H-3b)。當局在 1992 年把該處一幅主要劃為「工業」地帶的土地和小部分顯示為「道路」的地方，改劃為「綜合發展區」地帶，當時並沒有對該地帶的地積比率和建築物高度設定發展限制。把申述地點劃為「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。2003 年，當局對該「綜合發展區」地帶施加地積比率 6.36 倍的限制，以反映城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2000 年 3 月就申請編號 A/KC/241 所批准的地積比率(請參閱第 3.2 段)。

2.2 為了作出更妥善的規劃管制，以防出現過高或不協調的建築物，當局在 2012 年對整個葵涌規劃區(下稱「該區」)進行了全面檢討(下稱「2012 年檢討」)，以求在相關的分區計劃大綱圖加入建築物高度限制。2012 年 4 月 20 日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「分區計劃大綱圖編號 26」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括為各發展地帶訂定建築物高度限制，並訂明非建築用地／建築物間距和其他改劃土地用途地帶建議，以反映該區現時的用途／已規劃的發展。當時，該圖把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，而地積比率限制則維持在之前所訂的 6.36 倍。

2.3 在該分區計劃大綱圖展示期間，同珍公司提交了申述(即 R9)，反對就申述地點施加建築物高度限制，並建議刪除主水平基準上 120 米的建築物高度限制，或者把建築物高度限制增加至主水平基準上 169 米，以反映上文提及的獲批申請(編號 A/KC/241)所提出的建築物高度。該宗申請的建築圖則亦已在 2003 年 2 月 20 日獲得核准。城規會收到合共 169 份表示支持 R9 的相關意見(即 C1758 至 C1926)。2012 年 10 月 12 日，城規會聆聽 R9 的申述和相關意見後，決定不建議順應 R9 的內容修訂該分區計劃大綱圖<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 2012 年 10 月 12 日舉行的城規會會議的相關會議記錄見城規會網站：  
[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html)。

2.4 2014年5月9日、2014年6月13日和2018年1月19日，城規會根據條例第7條，分別展示葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/27(下稱「分區計劃大綱圖編號27」)、編號S/KC/28(下稱「分區計劃大綱圖編號28」)和編號S/KC/29(下稱「分區計劃大綱圖編號29」)<sup>2</sup>。對分區計劃大綱圖編號27、28和29所作出的修訂與申述地點無關。至於與申述地點有關的土地用途地帶區劃和發展限制，則與分區計劃大綱圖編號26所述明者相同。

2.5 同珍公司分別於2013年1月11日、2014年8月8日及2018年2月23日就城規會以下的相關決定提出3宗司法覆核申請：(i)不順應R9；(ii)在憲報刊登分區計劃大綱圖編號27及28，並對申述地點施加相同的建築物高度限制；以及(iii)在憲報刊登分區計劃大綱圖編號29，並對申述地點施加相同的建築物高度限制。原訟法庭於2018年3月就3宗司法覆核一併聆訊。2018年6月28日，原訟法庭就首宗司法覆核下令，推翻城規會於2012年10月12日建議不順應R9對分區計劃大綱圖作出修訂的決定，並下令R9須發還城規會重新考慮。原訟法庭在裁決中裁定城規會不順應R9所持的其中兩項理由不妥當<sup>3</sup>。至於第二及第三宗司法覆核，2019年1月3日，原訟法庭下令城規會在重新考慮R9前，不得向行政長官會同行政會議呈交分區計劃大綱圖編號26至29。2019年1月31日，同珍公司就原訟法庭對司法覆核作出的命令提出上訴，尋求推翻申述地點的建築物高度限制，以及推翻城規會在憲報刊登分區計劃大綱圖編號27至29的決定中，關於申述地點有相同建築物高度限制的部分。

---

<sup>2</sup> 城規會在2015年6月12日、2015年7月10日及2018年7月13日，分別聆聽就分區計劃大綱圖編號27、28及29提出的申述，並決定不建議順應申述內容修訂分區計劃大綱圖。

<sup>3</sup> 關於城規會不順應R9的理由，原訟法庭裁定城規會敗訴，因為：(a)城規會在闡述其決定的信函中告知申請人可以繼續按照獲批准的建築圖則進行建築物發展，實屬越權；此事應屬建築事務監督的酌情決定權；以及(b)城規會作出決定時考慮了不相關的因素，即申請人或可根據條例第16條申請略為放寬建築物高度限制。此外，原訟法庭裁定城規會的決定涉及程序不公，因為申請人的代表在聆聽會上向城規會作出陳述期間，有兩名委員曾經離席一段時間，但參與了其後的商議。沒有證據顯示該兩名委員已知悉申請人代表在聆聽會議期間所作的口頭陳述的內容。

- 2.6 為跟進原訟法庭於 2018 年 6 月 28 日作出的命令，規劃署於 2018 年 12 月 14 日向城規會簡介該署對申述地點及有關分區計劃大綱圖涵蓋範圍的建築物高度限制所進行的檢討(下稱「2018 年檢討」)。有關 2018 年檢討的城市規劃委員會文件第 10507 號及相關會議記錄已上載城規會網站 ([https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html))，以供市民查閱。城規會備悉以下的檢討結果：經考慮當時的最新情況及最新的規劃評估(尤其需要考慮《可持續建築設計指引》的規定)後，認為申述地點的建築物高度限制應維持不變；同意邀請同珍公司及相關提意見人出席有關重新考慮 **R9** 的會議，並贊成在重新考慮 **R9** 前，先給予同珍公司兩個月時間，向城規會提交補充資料(如有的話)，以及在同珍公司提交補充資料(如有的話)後，給予相關提意見人 3 個星期時間，就補充資料提供意見。
- 2.7 城規會作出決定後，秘書處於 2019 年 1 月 2 日發信邀請同珍公司在兩個月內提交補充資料，以便城規會重新考慮 **R9**。同珍公司向城規會要求延長提交補充資料的期限，並在取得城規會同意後，於 2019 年 5 月 31 日提交補充資料(下稱「2019 年申述文件」)。不過，同珍公司於提交補充資料的同日，就其於 2019 年 1 月 31 日尋求更改原訟法庭對其司法覆核所作命令而提出的上訴，徵求城規會同意在法庭就該上訴作出裁決前，暫時擱置重新考慮 **R9**。城規會同意同珍公司有關擱置的建議。2019 年 7 月 5 日，原訟法庭發出暫緩令。
- 2.8 2021 年 5 月 27 日，上訴法庭作出判決，駁回同珍公司的上訴<sup>4</sup>。2021 年 9 月 3 日，城規會備悉同珍公司提出的上訴已有裁決，並同意恢復重新考慮 **R9**。2021 年 9 月 24 日，秘書處發信通知同珍公司，城規會經考慮最新發展後，決定恢復重新考慮 **R9** 餘下的程序。2021 年 9 月 30 日，秘書處邀

---

<sup>4</sup> 上訴法庭的判決的重點如下：(a)城規會的政策確認他們可就法定圖則作出可導致現有發展計劃不再符合相關用途地帶最新限制的修訂。即使一項發展方案根據條例第16條獲得批准，亦不構成合理期望，認為日後可就相關用地凍結所有進一步規劃限制；(b)城規會在作出規劃判斷時必須擁有廣闊的酌情空間。至於對用地施加建築物高度限制及城規會考慮的相關城市設計評估方面，並無發現有韋恩斯伯里式不合理的情況；以及(c)至於申請人就有關保障產權提出的質疑，原訟法庭以「是否屬於明顯地沒有合理根據」測試來評估建築物高度限制是否實現規劃目標的相稱手段，做法正確。一般而言，只有過份不合理的措施才會被視為明顯地沒有合理根據。

請相關提意見人就 **R9** 的補充資料提供意見。有 12 名提意見人 (即 C1786、C1787、C1788、C1828、C1832、C1839、C1840、C1875、C1882、C1903、C1905 及 C1921) 就 **R9** 的補充資料向城規會提出意見。2021 年 12 月 17 日，秘書處邀請同珍公司及相關提意見人出席根據條例第 6B 條就重新考慮 **R9** 而舉行的是次會議。

### 3. 申述地點及附近地區(圖 H-1 至 H4b)

3.1 申述地點面積約 12 340 平方米，位於葵涌發展完善的工業區西面邊緣。東面是大圓街，南面是國瑞路，西面是昌榮路，北面是一幢工業大廈<sup>5</sup>。申述地點現時為一間醬油廠的低矮廠房(1 至 3 層)，可經國瑞路前往。申述地點北面、東面和東南面是「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業／商貿大廈，建築物高度限制為主水平基準上 130 米。南面較遠處橫過國瑞路是劃為「休憩用地」地帶的小丘，該處擬改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶(請參閱下文第 3.6 段)。西北面和西面較遠處橫過昌榮路的地方屬荃灣分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，內有另一個劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的發展完善工業／商貿區(建築物高度限制為主水平基準上 120 米)、另一個劃為「休憩用地」地帶但尚未落實發展的地方，以及劃為「鄉村式發展」地帶的油麻磡村。

3.2 申述地點涉及 6 宗規劃申請，全部由同珍公司／其代表提交。申請編號 A/KC/97、A/KC/127 和 A/KC/197 在 1991 至 1996 年期間提出，擬作工業發展。申請編號 A/KC/241 涉及擬議酒店(主水平基準上 95.5 米)及服務式住宅發展(主水平基準上 169 米)連商業／零售設施，地積比率為 6.36

---

<sup>5</sup> 根據 2012 年檢討，葵涌區根據地形、該區的特色、土地用途、現時的建築物高度和街道模式而劃分為 6 個支區(圖 H-4a 及 H-4b)。申述地點位於東部支區(圖 H-6)，坐落地勢向上升之處，俯瞰中央支區。此支區的擬議高度級別旨在與向上傾斜的山麓互相呼應。至於介乎青山公路／昌榮路及和宜合道的微斜土地，當局建議為「住宅(甲類)」地帶及有關的「綜合發展區」地帶的私人住宅發展項目訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，並為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業／商貿發展項目訂定主水平基準上 130 米的建築物高度限制，以及為位於「商業(2)」地帶的雍雅軒訂定主水平基準上 190 米的建築物高度限制。此外，當局為和宜合道東面較陡斜地區內的住宅發展項目訂定一層層漸次上升的高度級別(主水平基準上 150 米、160 米、170 米、180 米、190 米、200 米、210 米和 220 米)，以配合地勢的輪廓(圖 H-6)。

倍。小組委員會於 2000 年 3 月 17 日在有附帶條件的情況下批准有關申請(下稱「主水平基準上 169 米的計劃」)。申請編號 A/KC/298 涉及對申請編號 A/KC/241 作出輕微修訂，規劃署署長於 2005 年 1 月 19 日根據城規會轉授的權力以相同的附帶條件批准有關申請。擬議酒店、服務式住宅發展連商業／零售設施的建築圖則於 2003 年 2 月 20 日首次獲建築事務監督批准，最後一項建築圖則的修訂於 2007 年 1 月 31 日獲批准。根據城市規劃委員會規劃指引編號 35C 的規定，若建築圖則在規劃許可有效期內獲得批准，則擬議發展會被視為已經展開。最後的一宗申請(編號 A/KC/444)擬進行分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室用途的綜合發展，並將建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米(地積比率為 6.36 倍)，該申請於 2019 年 3 月 22 日在有附帶條件的情況下獲小組委員會經進一步考慮後批准(下稱「主水平基準上 145 米的計劃」)，其許可有效期至 2023 年 3 月 22 日止。至今，當局尚未收到最新核准計劃的建築圖則。

3.3 申述地點受葵涌市地段第 432 號的契約所規管。當局於 1990 年 10 月 27 日批出有關地段，用以換取先前稱為葵涌市地段第 8 號和葵涌市地段第 10 號的兩個舊地段，以便進行工業／倉庫發展。根據有關契約，該處限作工業／倉庫用途(厭惡性行業除外)，沒有地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。地段擁有人亦必須根據契約自費鋪設、平整、鋪整、提供和建造 27E 路。27E 路是連接大圓街與昌榮路的道路專用範圍，位於申述地點東北面的政府土地範圍內(圖 H-2)，並須在葵涌市地段第 432 號換地條件協議於 1990 年 10 月 27 日生效該日起計的 24 個月內，把 27E 路的管有權交還政府<sup>6</sup>。地政總署荃灣葵青地政專員最近亦表示，該地段擁有人至今並沒有就准許進行申請編號 A/KC/241 或 A/KC/444 的擬議發展，提交契約修訂申請。

3.4 一如上文第 2.6 段所述，規劃署於 2018 年 12 月 14 日就 2018 年檢討向城規會作出簡介後，分區計劃大綱圖再沒有作

---

<sup>6</sup> 根據屋宇署的資料，建造 27E 路所涉的道路工程(擋土牆)的圖則於 1996 年 7 月 31 日獲批准，並於 1996 年 9 月 2 日獲發出施工同意書。地政總署荃灣葵青地政專員表示，27E 路尚未建成，葵涌市地段第 432 號仍屬擁有人管有，而地段擁有人沒有就准許葵涌市地段第 432 號的使用者進行申請編號分別為 A/KC/241 和 A/KC/444 的核准計劃，提交契約修訂申請。

出任何進一步修訂。截至 2021 年 12 月 24 日，有 11 宗涉及東部支區的第 16 條申請(包括由同珍公司提交涉及申述地點的上述申請 A/KC/444)於簡介後提交城規會。在這些申請中，有 7 宗是獲批准的申請，4 宗是延期考慮的申請；而兩宗第 16 條申請(即申請編號 A/KC/444 及 466)涉及按照分區計劃大綱圖的規定提出略為放寬建築物高度，這兩宗申請皆獲批准。申請編號 A/KC/466 涉及根據「2018 年活化工廈政策措施」，建議在藍田街作准許的數據中心(建築物高度介乎主水平基準上 130 米至 146.5 米)用途(圖 H-6)。與申述地點有關的申請編號 A/KC/444(即上文第 3.2 段所述的主水平基準上 145 米的方案)，經城規會進一步考慮後，於 2019 年 3 月 22 日在有條件下獲批准。

3.5 城規會因應每宗申請的個別情況，並考慮有關放寬建築物高度限制的相關準則和不同方面的技術評估後，批准了編號 A/KC/444 及 466 的兩宗申請。雖然申請編號 A/KC/466 所涉用地與申述地點相距約 300 米，但批准該兩宗申請應不會對申述地點附近一帶的規劃情況帶來影響，亦不會對該處附近一帶的整體建築物高度輪廓造成改變。

3.6 除上述申請外，另有一宗涉及申述地點南鄰的前救世軍葵涌女童院的第 12A 條申請(編號 Y/KC/15)。該宗申請同樣是在 2018 年檢討簡介後提出，亦已獲城規會批准。該宗申請擬把所涉地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶，以便發展安老院舍。概略發展計劃包括在主水平基準上約 32.3 米的平台上進行建築物高度為主水平基準上約 44.91 米的發展，有關高度遠低於為申述地點所訂的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。該宗申請應不會對申述地點的規劃情況構成影響。

#### 4. 就申述提出的申述和意見

4.1 同珍公司於 2012 年 6 月 20 日提交的申述 R9(下稱「2012 年申述文件」)，現載於城規會網站([https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html))。該申述文件附有 1998 年環境評估及 2011 年景觀評估。R9 反對把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，並建議根據申請編號

A/KC/241 撤銷主水平基準上 120 米的建築物高度限制或把有關限制放寬至主水平基準上 169 米，以反映於 2000 年獲批的規劃許可的建築物高度，而該宗獲批申請的建築圖則亦已獲核准(請參閱上文第 3.2 段)。申述文件亦已列明申述的理由(請參閱下文第 4.3 段)。

- 4.2 同珍公司於 2019 年 5 月 31 日提交了補充資料(即 2019 年申述文件)，並以 2019 年 6 月 4 日的函件取代先前的函件，這些文件載於**附件 III**。有關文件仍維持先前的觀點，反對把申述地點的建築物高度限制限為主水平基準上 120 米，但對先前的建議作出了修訂，提議把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 145 米，以反映於 2019 年 3 月 22 日根據申請編號 A/KC/444 獲核准的主水平基準上 145 米計劃所訂的建築物高度(請參閱上文第 3.2 段)。有關文件指出，雖然在 2012 年申述文件所列的理由關乎原先的建議(即無須訂明建築物高度限制或選擇把建築物高度限制訂為主水平基準上 169 米)，但當時提出的理由依然適用於有關把建築物高度限制訂為主水平基準上 145 米的修訂建議。2019 年申述文件亦列出了提出申述和修訂建議的進一步理由。
- 4.3 **R9** 在 2012 年申述文件提出的主要理由、上一次於 2012 年 10 月 12 日的聆聽會和 2019 年申述文件中提出的其他觀點及規劃署經諮詢相關政府部門後所作的回應撮述如下：

申述理由

4.3.1 **發展權**

	主要理由
(1)	把申述地點重建作非工業用途是得到政府的鼓勵，以淘汰工業用途。建築事務監督自 2002 年起，曾核准那些與申請編號 A/KC/241 下獲核准的主水平基準上 169 米計劃有關的建築圖則。最新的建築圖則是在 2007 年獲得核准。主水平基準上 169 米的計劃既可行亦易於實施，並解決了申述地點工業環境所造成的限制。該核准計劃和 27E 路地盤平整和建造工程(包括「街道工程(擋土牆)」和豎設 458 條樁柱)已經展開。

	<p>當局未能證明把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米後，地積比率仍可按主水平基準上 169 米的計劃達致 6.36 倍。對 <b>R9</b> 來說，做法有欠公平。申述人已耗費鉅款豎設樁柱和就建築圖則取得當局核准，而且對於根據主水平基準上 169 米的計劃把申述地點重建至所訂明的地積比率和建築物高度也有合法期望和合法權利。當局沒有理由罔顧申述人已就該申述地點獲批規劃許可和取得建築批文。</p> <p>鑑於用地限制，以及因應主水平基準上 169 米的計劃而需要進行後移和劃設緩衝地帶，以紓減交通噪音／工業噪音，若要採用 6.36 倍的地積比率及主水平基準上 120 米的建築物高度限制，而同時又要符合《建築物條例》和《可持續建築設計指引》的規定，根本無法在申述地點悉數興建服務式住宅和酒店發展。</p> <p><b>R9</b> 在補充資料進一步建議，把申請編號 A/KC/444 主水平基準上 145 米的計劃所提出的主水平基準上 145 米建築物高度視為當局日後審批涉及申述地點的申請的基準。有關建築物高度既能融入東部支區的整體環境，亦符合 2018 年建築物高度限制檢討的主要目的，即達到通風良好和維持景觀開揚，符合對道路交通噪音和空氣污染物排放的規定；適切配合地形／當區特色／建築物高度輪廊／當區風環境，以及在公眾期望有更理想生活環境與私人發展潛力兩者之間取得平衡。</p> <p>城規會批准的申請編號 A/KC/444，與城規會重新考慮申述地點的建築物高度限制，息息相關，不會削弱城規會對「綜合發展區」用地發展的規管權力。<b>R9</b> 對於根據主水平基準上 145 米計劃把申述地點重建至所訂明的地積比率和建築物高度亦有合法期望和合法權利。</p>
	<b>建議</b>
(2)	<p><b>R9</b> 建議，按城規會批准的申請 A/KC/444，把申述地點的建築物高度限制增加至主水平基準上 145 米。<b>R9</b> 亦在 2019 年申述文件中表示，根據法律意見(無須放棄特權)，倘城規會決定把申述地點的建築物高度限制保留在主水平基準上 120 米，同珍公司保留權</p>

	利，把申述地點的建築物高度限制改回最初在 2012 年建議中所訂的主水平基準上 169 米。
	<b>回應</b>
	<p>在該區施加建築物高度限制，是為了對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制，避免出現過高或不協調的建築物；對該區整體的建築物高度輪廓作出監控<sup>7</sup>；於規劃過程中盡早明確訂明有關建築物高度輪廓的規劃意向；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，並可讓公眾監察，以期為該區訂定理想的建築物高度輪廓(圖 H-5)。</p> <p>由規劃署進行的 2018 年檢討重新確立，把申述地點的建築物高度訂為主水平基準上 120 米時，已考慮所有相關因素，包括《城市設計指引》、就該區進行的城市設計評估、現時的地形、梯級式建築物高度概念、該區的特色、現有建築物高度輪廓、地盤平整水平和用地限制、各幅用地所屬地帶指定的用途、與附近發展是否互相協調、發展潛力、在目前情況下的通風表現，以及空氣流通專家評估的建議。在考慮《可持續建築設計指引》的規定<sup>8</sup>、非建築用地／建築物間距規定、最新的技術評估結果和相關規劃考慮因素後，就該區各個土地用途地帶訂明的建築物高度限制，一般應可容納分區計劃大綱圖所許可的地積比率／總樓面面積，而且不會對發展潛力有所影響(請參</p>

<sup>7</sup> 根據「都會規劃小組委員會文件第 6/12 號—《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/25》的建議修訂」和 2018 年檢討文件(網址：[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html))，當局為該區個別用地訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關因素，包括《城市設計指引》、就該區進行的城市設計評估等。其中，《城市設計指引》所列載的概括城市設計原則包括：(a)應依循顧及天然地形的梯級狀建築物高度概念；(b)應避免在海旁興建過高的建築物，讓海風得以吹進內陸區和保留眺望翠綠山坡的景觀；(c)建築物高度輪廓應顧及地形和景觀布局，而在規模和比例上亦應與之互相協調。

<sup>8</sup> 根據城市規劃委員會文件第 10507 號有關 2018 年檢討文件的附件 C3(網址：[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html))所載的假設參數(包括地盤分類和《建築物(規劃)規例》下的相應上蓋面積、總樓面面積寬免、平台高度和樓底高度)，以及申述地點的地盤平整水平，主水平基準上 120 米的建築物高度限制，應可容納分區計劃大綱圖就「綜合發展區」地帶所許可的最高總地積比率 6.36 倍，並有空間重建為典型的綜合用途發展(即較低層的部分作非住宅用途，較高層的部分作住宅用途)、純住用或純非住用發展，同時亦符合《可持續建築設計指引》的規定和顧及周邊的環境。

閱城市規劃委員會文件第 10507 號有關分區計劃大綱圖檢討文件的第 4.3 段)。

**R9** 建議根據獲核准申請放寬建築物高度限制。就此，須留意城規會轄下都會規劃小組委員會在考慮由申述人 **R9** 提交的申請編號 A/KC/241 及 A/KC/444 時，已因應申請人為放寬建築物高度建議而提交的擬議具體發展計劃，考慮其規劃及設計優點。當局會根據一系列擬議參數，包括建築物高度／地積比率、計劃的具體布局及設計措施及相關規劃考慮因素等，考慮每宗申請。主水平基準上 145 米的計劃獲准放寬建築物高度，與具體設計措施有關，其中包括中央綠化空間、具通透度的平台設計、把建築物後移及在建築物之間保留間距。即使當局批准規劃申請放寬建築物高度，但該建築物高度不應視作建築物高度管制的參考，不代表容許所有發展均可建至該高度。當局認為不應按某項核准計劃在分區計劃大綱圖中將主水平基準上 169 米或 145 米列為該區最理想的建築物高度輪廓。根據規劃申請機制，倘申請人未能證明計劃別具優點，則不會獲准放寬建築物高度限制。

施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，並非過緊，而把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，會較為恰當，因為有關高度限制既可與整體建築物高度輪廓互相配合，又能突顯天然的山谷狀地形。**R9** 建議直接在分區計劃大綱圖把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 169 米或 145 米，兩者均會影響東部支區建築物高度級別的完整性，亦會損害梯級式建築物高度輪廓的一致性，影響當局對建築物高度作出的管制。由於申請編號 A/KC/214 及 A/KC/444 的核准計劃仍可根據規劃制度繼續進行，即使把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，亦不會影響申述地點的發展權。

自 2012 年起，有關的規劃情況大致上並無出現會對申述地點的擬設建築物高度輪廓造成影響的改變。此外，其後刊憲的分區計劃大綱圖編號 27、28 及 29 沒有涉及申述地點和東部支區的修訂。自 2012 年以來，東部支區有兩宗要求略為放寬建築物高度限制的

<p>規劃申請(包括涉及申述地點的申請編號 A/KC/444)獲得批准，但所批准的發展尚未落實<sup>9</sup>。當局是基於申請本身的情況、准予放寬的相關考慮準則，以及多方面的技術評估而批准該等申請。該等涉及個別用地的已獲批准申請不涉及改變該區或申述地點所在地區的整體建築物高度輪廓。</p> <p>根據上訴法庭的裁決，上訴法庭不認為 R9 所主張的合理期望具備充分的法律理據<sup>10</sup>。儘管如此，根據城市規劃委員會規劃指引編號 35C，申請編號 A/KC/241 的核准計劃在建築事務監督批准建築圖則後，便視為已經展開(請參閱上文第 3.2 段)。</p>
--

#### 4.3.2 「綜合發展區」地帶已有充分管制

<b>主要理由</b>
有關的「綜合發展區」地帶已受到總綱發展藍圖全面而綜合的管制，當中包括建築物高度的考慮。在沒有顧全提交總綱發展藍圖所考慮的因素下零碎地施加建築物高度限制，違反在「綜合發展區」地帶進行綜合發展計劃的規劃意向。
<b>回應</b>
分區計劃大綱圖把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，可在規劃過程的初期，為「綜合發展區」的發展項目訂

<sup>9</sup> 首宗規劃申請(編號 A/KC/444)由同珍公司提交，涉及在申述地點進行擬議分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室綜合發展，並提出把建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米。第二宗申請(編號 A/KC/466)涉及根據「2018 年活化工廈政策」把藍田街 2 至 16 號的建築物高度限制由主水平基準上 130 米略為放寬至主水平基準上 146.5 米，以作准許的數據中心用途。該申請地點距離申述地點大約 300 米。

<sup>10</sup> 根據上訴法庭的裁決，(i) R9 未能確切顯示城規會／政府已作出任何清晰而明確的申述，表明不會就申述地點施加建築物高度限制；(ii) 城規會可就法定圖則作出修訂，即使現有的發展方案未能符合相關用途地帶的最新限制；(iii) 城規會批准計劃就等同城規會同意永久地受一套特定規劃限制所約束，是荒謬的說法，完全無法想像，因為城市規劃工作必然會涉及不斷修改現有圖則，以配合持續改變的社會需要和情況；以及(iv) 法庭不理解為何城規會把申述地點指定為「綜合發展區」會令人抱有合理期望，認為城規會不會對申述地點施加任何用途地帶限制。分區計劃大綱圖《註釋》所指出的只是，申請人在尋求城規會批准擬議建築物大小時，必須通過總綱發展藍圖的程序。《註釋》並無限制城規會透過其他方法施加建築物高度限制的權力。

定准許的建築物高度，以提供更清晰的規劃意向和指引。此舉可使有關限制更具透明度及公開讓公眾監察，確保所有持份者均有機會在法定製圖程序中，就建築物高度限制發表意見；同時容許進行擬議發展，對其綜合性亦不會有所影響。與其他發展用地的情況相似，當局有必要對申述地點施加建築物高度限制，因為該建築物高度限制會構成該區整體建築物高度輪廓的一部分。

#### 4.3.3 處理方式不一

##### 主要理由

為申述地點施加與毗連範圍不同的建築物高度限制(即把「其他指定用途」註明「商貿」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米)，以及把雍雅軒的建築物高度限制訂為主水平基準上 190 米，以反映已建成的發展項目)，並無理由支持(圖 H-1)。當局應容許申述地點採用核准建築圖則內的建築物高度。鑑於區內的建築物高度存在差異，可見當局的處理方式不一。相比之下，建議的建築物高度並非過高，與附近環境也非格格不入。

##### 回應

「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用地旨在進行工業／商貿發展，其地積比率訂為 9.5 倍。在這個高度級別的範圍內，對該些用地施加主水平基準上 130 米的建築物高度限制，屬該區遞增式高度輪廓的一部分，由葵涌道(主水平基準上 105 米)至青山公路(主水平基準上 120 米)、再向和宜合道(主水平基準上 130 米)往山上的石蔭東邨(主水平基準上 170 米)逐漸遞增(圖 H-6)。

對雍雅軒<sup>11</sup>(圖 H-1)的「商業(2)」地帶施加主水平基準上 190 米的建築物高度限制，已考慮多項因素，包括進行高密度商業發展的規劃意向、分區計劃大綱圖訂明的准許發展密度及現有建築物的主要高度等。

<sup>11</sup> 該現有酒店／服務式住宅發展項目於二零零七年落成，與一宗已核准規劃申請有關。

#### 4.3.4 城市設計和空氣流通的考慮因素

##### 主要理由

申述地點的建築物高度限制是任意訂定，並沒有考慮用地環境、現有設施／用途的性質、區內情況、未來需要和其他相關事宜。當局並無試圖證明其他可能的建築物高度管制的可行性或評估和比較各項訂有不同限制的計劃的優點。

城市設計評估並無顯示較高的建築物高度限制會違反訂定建築物高度限制時所採用的城市設計原則。**R9** 進行的視覺影響評估(請瀏覽城規會網頁 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website\\_S\\_KC\\_26.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_KC_26.html) 中 **R9** 申述書的附錄 6)顯示，主水平基準上約 170 米的發展項目所造成的影響不算嚴重，並將與市區景觀互相協調。**R9** 經修訂的建議(主水平基準上 145 米的建築物高度)不會破壞預設的輪廓線，並能適當地融入「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的周邊發展。

為申述地點施加建築物高度限制會對周邊環境造成視覺方面的負面影響，因為較低的建築物高度會令發展項目變得更巨大。由於申述地點位於內陸，並被多幢建築物遮擋，施加建築物高度限制既不會改善整體建築物高度輪廓的一致性，又不會帶來特別的城市設計優點。放寬建築物高度可鼓勵更具創意的設計，亦可令較低樓層的視野更為開揚。此外，為申述地點訂定建築物高度限制後，綠化工作會因上蓋面積較大和彈性較少而難以推行。

至於空氣流通方面，申述地點並非位於通風廊或氣道上，因此建築物高度限制與該區的整體通風表現無關。

##### 回應

規劃署的城市設計評估旨在評估在該區施加建築物高度限制後對視覺造成的影響；審視有關限制從城市設計／視覺效果的角度而言是否可以接受；以及具體展示施加建築物高度限制後的景觀。城市設計評估無須也不能盡列所有可能的建築物高度限制方案。根據原訟法庭的判決，雖然城市設計評估並沒有針對各項可能的建築物高度限制而對申述地點作出具體的視覺評估，但城市設計評估的主要目的是分析哪些對確立和塑造該區起着重要作用的空間和視覺特色；從城市設計角度，為訂定建築物高度限制提供指導原則和考慮因素；以

及評估擬議建築物高度限制在視覺上造成的影響。城市設計評估的目的並非要對區內每幅用地進行微觀分析，亦非要確定在每幅用地施加不同的可能建築物高度限制的視覺影響。

由於發展商傾向較高樓層提供最佳的景觀，倘若當局不對發展項目施加建築物高度管制，發展商一般也會興建摩天大廈。此外，建築設計是根據多項相互影響的因素(例如地積比率、上蓋面積、建築物高度、建築物的設計和布局等等)而決定。建築物高度限制本身不會對日後重建項目的設計彈性造成不必要的限制。根據合理假設而訂定的建築物高度限制已讓建築物設計享有彈性，而且不妨礙加入創新的建築設計及《可持續建築設計指引》中的良好設計特色，包括建築物間距、建築物後移和綠化等。

空氣流通專家評估已檢討該區的整體通風表現，有關結果是根據該區的整體建築物高度限制輪廓(包括建築物高度限為主水平基準上 120 米的申述地點，但申述地點並非位於通風廊／風道上)而得出(圖 H-7)。2018 年分區計劃大綱圖檢討顯示，根據每年的東北／東南盛行風進行的 2012 年空氣流通專家評估及其對擬議緩解措施的建議仍然有效。

申請編號 A/KC/444 的主水平基準上 145 米的計劃顯示，按計劃需要而提出的方案可以容納把建築物高度放寬，並訂定具體設計措施，包括闢設中央園景空間、採用透風平台設計、把建築物後移和劃設建築物間距。不過，這並不意味應以主水平基準上 145 米作為管制建築物高度的參考，讓所有發展均可建至該建築物高度。

#### 4.3.5 重建誘因

主要理由
<p>在申述地點推行重建計劃遠較在業權分散且批租期結構複雜的用地容易。該項重建計劃有助加速該區現有工業大廈的重建，推動以協調的方式進行全面更新。</p> <p>申請編號 A/KC/241 所提出的主水平基準上 169 米的計劃，令景觀、視覺、空氣流通、環境及區內經濟等多個範疇皆有所改善。把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米會妨礙在申述地點進行重建計劃，以致區內環境得不到改善。此外，由於核准計劃包括擴闊行人徑的建議，若把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，會局限建築物設計，難以改善行人環境。</p>
回應
<p>當局是根據合理假設訂定建築物高度限制，並為建築物的外形和形式提供彈性。發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，包括當前的經濟情況、市場環境、用途類型等，而不會單單考慮建築物高度限制。即使建築物高度限制在某程度上會使可行的發展方案減少，但未必會對重建誘因造成重大影響。此外，當局需要提供更大設計彈性和重建誘因，而公眾亦期望可改善生活環境和有較協調建築發展項目，城規會須在兩者之間取得平衡。</p>

#### 4.3.6 落實公用道路的工程

主要理由
<p><b>R9</b> 同意承擔 27E 路的平整和建造工程，並已把該塊土地的私人管有權交還政府。由於當局當年批准其編號 A/KC/127 和 197 的申請，並准予 <b>R9</b> 把申述地點重建作工廠倉庫用途，以及把地積比率訂為 15 倍，<b>R9</b> 才同意這項安排。其後，<b>R9</b> 同意根據編號 A/KC/241 的申請(建築物高度限為主水平基準上 169 米)繼續進行道路建造工程。當局為申述地點施加建築物高度限制，嚴重破壞政府與申述人之間的合作關係。</p>

**回應**

契約清楚訂明須興建 27E 路。屋宇署表示，已於 1996 年 7 月 31 日批准興建 27E 路的街道工程(即擋土牆)的圖則，並於 1996 年 9 月 2 日發出施工同意書。荃灣葵青地政專員表示，有關道路並未建成，而有關土地仍屬擁有人管有。此外，在新批土地契約下葵涌市地段第 432 號未有進行重建，而屬地段擁有人管有的綠化範圍的平整工程也未完成。無論如何，27E 路建造工程既不會影響建築物高度，亦與建築物高度無關。

- 4.4 城規會公布 **R9** 後，共收到 169 份相關意見(即 C1758 至 C1926)，表示支持 **R9**。提意見人的名單載於附件 II。正如上文第 2.8 段所述，有關的提意見人其後獲邀就 **R9** 的補充資料(附件 III)提交意見。在這些提意見人當中，有 12 名提意見人(即 C1786、C1787、C1788、C1828、C1832、C1839、C1840、C1875、C1882、C1903、C1905 及 C1921)向城規會提交意見。他們的意見書載於附件 IV。
- 4.5 提意見人所提出的主要理由(包括他們於 2012 年 10 月 12 日舉行的聆聽會提出的額外要點)及對 **R9** 的補充資料所提出的意見；以及規劃署在諮詢相關政府部門後作出的回應，概述如下：

4.5.1 *地盡其用*

主要理由	
限制建築物高度浪費有限的土地資源，也會減少發展機會及經濟效益，而且令樓價上升。可善用荒廢工業大廈作可負擔的住宅發展及商業／商貿發展。	C1758 至 C1926

<b>主要理由</b>
<b>回應</b>
上文第 4.3.1 段的回應亦適用。當局制訂建築物高度限制時，已確保發展用地大致符合分區計劃大綱圖所准許的發展密度。因此，在申述地點施加建築物高度限制不會影響土地的運用。

#### 4.5.2 減少重建誘因及地區改善工作

<b>主要理由</b>	
訂定建築物高度限制會進一步減低重建舊的／空置工業大廈的誘因，窒礙活化／改善該區。建築物高度限制亦不符合政府活化工業樓宇的政策。	C1758 至 C1926
<b>回應</b>	
上文第 4.3.5 段的回應亦適用。	

#### 4.5.3 剝削發展權

<b>主要理由</b>	
為申述地點訂定建築物高度限制剝削發展權，對地段擁有人不公平。訂定建築物高度限制無視政府與申述人達成的協議，而且在沒有充分理據的情況下引入限制，縮減申述地點的發展規模。主水平基準上 169 米與主水平基準上 120 米的建築物高度差別甚小，而 R9 的申述亦證明，主水平基準上 169 米的計劃不會對區內環境造成重大的負面影響。政府已放寬觀塘和九龍灣等若干市區範圍的建築物高度限制，以便進行商業及辦公室發展，類似的重建方式亦應適用於葵涌。	C1758 至 C1926

回應	
<p>上文第 4.3.1 段的回應亦適用。關於其他市區範圍的建築物高度限制，由於不同地區的規劃歷史、用地情況、規劃背景各異，因此不應將各個發展模式作直接比較。</p>	

#### 4.5.4 城市設計考慮因素

主要理由	
<p>建築物高度較低不一定代表城市設計、景觀質素及通風表現較好。發展項目的視覺影響也視乎上蓋面積、建築物間距及外牆美化安排而定，而且也須就整體建築設計進行評估，以防止「屏風」樓出現。申述地點並非位於易受影響地帶，是否須為申述地點訂定建築物高度限制值得商榷。當局只參考附近用地，便輕率地訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制。撤銷申述地點的建築物高度限制可讓設計更具彈性，以解決有關通風和景觀的問題。</p>	C1758 至 C1926
回應	
<p>上文第 4.3.4 段的回應亦適用。建築物高度限制不妨礙加入具創意的建築設計，並在設計建築物的外形／形式方面預留彈性。此外，除了參考附近「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制，當局亦已考慮多項相關因素。</p>	

#### 4.5.5 「綜合發展區」地帶已有充分管制

主要理由	
<p>城規會透過規定發展商提交總綱發展藍圖(包括建築物高度的考慮因素)，已對在「綜合發展區」地帶的發展施加嚴格管控。</p>	C1758 至 C1926

回應
上文第 4.3.2 段的回應亦適用。

#### 4.5.6 缺乏諮詢公眾

主要理由	
當局為申述地點訂定建築物高度限制時沒有進行諮詢，也沒有考慮公眾及附近居民希望藉着重建以改善區內環境的期望。至於當局有否適當地進行公眾諮詢，以及區內人士對改變申述地點的建築物高度限制是否已有共識，令人存疑。	C1758 至 C1926

回應
城規會已根據條例，按照展示及申述／意見程序，就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢公眾。2012 年 4 月 20 日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納了對分區計劃大綱圖作出的修訂項目。所有申述人及提意見人獲邀出席於 2012 年 10 月舉行的城規會聆聽會。在處理涉及建築物高度限制的分區計劃大綱圖修訂時，規劃署已按照既定做法，把修訂項目憲報刊登後，並於展示期內在 2012 年 6 月 20 日向葵青區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目。在展示修訂項目前過早發放有關資料，或會令發展商加快提交建築圖則，造成既成事實，以致失去訂定建築物高度限制的作用。

#### 4.5.7 提高發展密度

主要理由	
透過提高發展密度來增加住宅單位供應，在過去 10 年十分常見，例子有啟德、洪水橋、古洞北／粉嶺北新發展區。為應付對房屋的殷切需求，當局多次在改劃分區計劃大綱圖時，增加私人	C1786、C1787、 C1788、C1828、 C1832、C1839、 C1840、C1875、 C1882、C1903、

及公營房屋發展個別用地的建屋量。	C1905 及 C1921
<b>回應</b>	
建築物高度檢討並不涉及修改申述地點的地積比率。再者，不同地區的規劃歷史、用地情況及規劃背景各異，因此不應將各個發展模式作直接比較。	

#### 4.5.8 主水平基準上 120 米的建築物高度對申述地點而言過嚴

<b>主要理由</b>	
把建築物高度訂於主水平基準上 145 米，與附近多個發展項目互相協調。申述地點的地積比率約為 6.36 倍，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，已證明過嚴。	C1786、C1787、C1788、C1828、C1832、C1839、C1840、C1875、C1882、C1903、C1905 及 C1921
當局應根據主水平基準上 145 米的計劃把建築物高度恰當地增至主水平基準上 145 米，此舉不會導致出現過高或不協調的發展項目／對景觀造成不良影響；可保存核准總綱發展藍圖的規劃優點；符合《可持續建築設計指引》；與小組委員會先前的決定一致；亦證明於通風、景觀、交通等方面在技術上可行。	
<b>回應</b>	
上文第 4.3.1 段的回應亦適用。	

## 5. 政府部門傳閱文件

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 水務署總工程師／建設；

- (d) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (e) 路政署總工程師／新界西；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 警務處處長；
- (h) 運輸署署長；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 消防處處長；
- (k) 民政事務總署葵青民政事務專員；
- (l) 地政總署地政專員／荃灣葵青；以及
- (m) 土木工程拓展署新界西拓展處處長。

## 6. 規劃署的意見

根據上文第 4 段所載的評估和基於下述理由，規劃署不支持 R9，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖：

- (a) 申述地點的建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納葵涌分區計劃大綱圖所准許的已加入《可持續建築設計指引》要求的發展密度。有關建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖為申述地點訂定的准許發展密度及發展權。放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇。
- (b) 過高和不相協調的建築物會對該區整體的山谷式與山麓布局造成負面影響。為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以及為分區計劃大綱圖範圍內其他有關用地施加建築物高度限制，旨在避免出現過高和不相協調的建築物。這將有助於保持梯級式高度概念的完整性。撤銷申述地點的建築物高度限制，或把其建築物高度限制放寬至主水平基準上 145 米或 169 米，會破壞整體梯級式建築物高度概念的完整性，令發展與周邊地區不相協調。並無有力的理據支持建議按城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員(下稱「小組委員會」)批准的申請(編號 A/KC/444 及 A/KC/241)，把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 145 米和 169 米。
- (c) 在分區計劃大綱圖上為申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，旨在於規劃過程中盡早明確訂明有關准許

建築物高度的規劃意向，令有關限制更具透明度和讓公眾審核。主水平基準上 120 米的建築物高度限制仍然容許申述地點進行的發展在設計上具充分彈性。

- (d) 城規會轄下的小組委員會在評審申述人 **R9** 所提交有關申述地點的申請(編號 A/KC/241 及 A/KC/444)時，考慮了有關計劃本身的規劃及設計優點，才就該兩宗按計劃所需提出具體建築物高度建議的規劃申請批給規劃許可。根據規劃申請機制，如未能展示申請所涉計劃具個別優點(包括規劃及設計方面的優點)，不會獲批准放寬建築物高度限制。
- (e) 建築設計是根據多項相互影響的因素(例如地積比率、上蓋面積、建築物高度、建築物的設計和布局等等)而決定。建築物高度限制本身不會導致出現龐大的建築物，亦不會對日後重建項目的設計彈性造成不必要的限制。申述地點的建築物高度限制讓建築物在設計方面享有彈性，而且不妨礙加入《可持續建築設計指引》的要求、綠化設施及採用創新的建築設計，以推動採用良好的建築設計。
- (f) 發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，並非單純取決於建築物高度限制。此外，當局需要提供更大設計彈性和重建誘因，而公眾亦期望可改善生活環境和有較協調建築發展項目，城規會須在兩者之間取得平衡。

## 7. 呈交行政長官會同行政會議

- 7.1 根據條例第 8 條，城規會須在展示分區計劃大綱草圖的 9 個月期限內，將有關草圖、申述(如有)、就申述提出的意見(如有)、進一步申述(如有)以及城規會作出的任何修訂(如有)呈交行政長官會同行政會議核准。S/KC/26 於 2012 年 4 月在憲報刊登，至今已過了超過 9 年。
- 7.2 為呈交行政長官會同行政會議，分區計劃大綱草圖已重新編號為 S/KC/29A。當局亦藉此機會，更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映其最新狀況。行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29A 後，分區計劃大綱圖將重新編號為 S/KC/30。

## 8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議申述編號 9 及相關意見編號 C1758 至 C1926 時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖(按分區計劃大綱圖 26 至 29 上的擬議修訂項目作出修訂)連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

## 9. 附件

附件 I a	《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》 (縮印本)
附件 I b	《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的 修訂項目附表
附件 II	與申述編號 R9 有關的提意見人名單
附件 III	申述編號 R9 提交的補充資料
附件 IV	相關的提意見人就補充資料提交的意見
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	地盤平面圖
圖 H-3 a	地盤附近環境
圖 H-3 b	地盤實地照片
圖 H-4 a	葵涌規劃區各支區
圖 H-4 b	葵涌區及鄰近地區的空中鳥瞰圖
圖 H-5	申述地點與建築物高度輪廓
圖 H-6	東面支區的建築物高度輪廓
圖 H-7	現有通風走廊

規劃署

2022 年 1 月