

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二一年一月二十二日上午九時舉行的
第 664 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

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

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

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

何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會

張翠盈女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年一月八日第 663 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」)二零二一年一月八日第 663 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。

[荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/133 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍連翔道及柯士甸道西交界的廣深港高速鐵路西九龍總站用地進行綜合辦公室、商業及零售發展，並放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/133A 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，這宗申請所涉地點位於由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)營運的西九龍站廣深港高速鐵路的上蓋發展地帶內，毗鄰由西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)營

運的西九文化區。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司紀奧有限公司(下稱「紀奧公司」)和信明(香港)有限公司(下稱「信明公司」)提交。王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、弘達公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來，以及過往與港鐵公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員，其公司目前與王歐陽公司和奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與港鐵公司、新鴻基公司、王歐陽公司和奧雅納公司有業務往來；
- 馮英偉先生 — 為西九管理局成員；
- 黃幸怡女士 — 為西九管理局轄下的審計委員會委員；
- 楊偉誠博士 — 為戲曲中心顧問小組主席；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會前執行董事及委員會委員，該會曾獲新鴻基公司贊助。

4. 小組委員會備悉，余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於馮英偉先生、黃幸怡女士、楊偉誠博士及羅淑君女士所涉利益間接，而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。

[何安誠先生此時離席。]

5. 秘書報告，城規會分別於二零二一年一月二十日及二零二一年一月二十一日收到兩封由一名油尖旺區議會議員和一名

申請地點附近住宅大廈的居民提交的信件。根據《城市規劃委員會條例》(下稱「條例」)的規定，由於相關信件於申請的法定公布期過後才提交，因此應視為不曾提交。然而，委員或已知悉，在先前法定公布期內所提交的意見中，亦有內容相若的意見，而有關意見已納入都會規劃小組委員會文件(下稱「文件」)內。

6. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士澄清說，文件第 3 頁所述用作辦公室用途的總樓面面積應為 238 000 平方米。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶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) 擬議進行綜合辦公室、商業及零售發展，並放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 11 段；
- (d) 在二零二零年九月十七日諮詢海濱事務委員會九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)，專責小組的成員對於闢設西九花園綠徑以加強大角咀至西九文化區行人通道連繫的建議表示歡迎，詳細意見載於文件第 12 段；
- (e) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 4 089 份公眾意見，當中 1 232 份意見表示支持，由一名油尖旺區議會議員、區內居民及個別人士提交；2 842 份意見表示反對，由一名立法會議員、油尖旺區議會議員、附近發展項目的居民和業主立案法團及個別人士提交；另有 15 份意見由一名油尖旺區議會議員和個別人士提交，他們就這宗申請提出意見／關注。主要意見載於文件第 13 段；以及
- (f) 規劃署的意見—根據文件第 14 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖所

訂的地積比率限制，而且大致上符合規劃大綱的規定。擬議發展與區內現有發展和已規劃的土地用途並非不協調。鑑於申請地點的位置可提供略策性交通連接，故現時這個計劃就辦公室及零售部分所建議的總樓面面積可予接受。雖然從中環七號碼頭的觀景點眺望，擬議發展的高度超越了筆架山／獅子山的山脊線，但《香港規劃標準與準則》的城市設計指引提及，對個別情況可靈活處理，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。由於申請地點位於策略性的位置，而且交通四通八達，因此可考慮善用申請地點發展建築設計出色且具備規劃和設計優點的建築物／地標建築物，藉以為該區增添活力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的建築物高度大致上與區內附近的建築物高度輪廓一致。就視覺影響方面而言，建築署總建築師／管理統籌分處²對這宗申請沒有負面意見。擬議發展具備規劃和設計優點，包括可為公眾提供額外 8 500 平方米的休憩用地；增加建築物後移的幅度，同時設定最少 50 米的建築物間距，以改善空氣流通及擴闊視野；以及會闢建西九花園綠徑，作為南北走向的行人連接通道，並設有多個出入口和觀景台。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展所採用的設計可擴闊視野及在視覺上起紓緩作用；減輕建築物予人笨重的觀感；提倡建築／視覺趣味性及舒適的行人環境；為行人提供多元化的體驗；以及營造舒適寫意、生氣洋溢的公共空間。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人須在詳細設計階段就該項目諮詢海濱事務委員會。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。對公眾意見的其他回應載於文件第 14 段。

8. 一些委員提出以下問題：

放寬建築物高度限制

- (a) 有關制定分區計劃大綱圖上建築物高度限制的背景資料；

- (b) 為何在「綜合發展區(1)」地帶加入放寬建築物高度限制的條款，而不是加入略為放寬建築物高度限制的條款；
- (c) 預留了多少用地作發展該區的地標建築物及這些用地與保護山脊線的規劃意向有何關連；
- (d) 申請人提出放寬申請地點的建築物高度限制的理由為何；
- (e) 擬議發展對景觀造成的影響是否可以接受；

規劃和設計優點相對於保護山脊線

- (f) 擬議發展的規劃和設計優點如何較保護山脊線更為重要；
- (g) 是否有即使擬議發展對山脊線造成破壞，但仍然獲得批准的同類申請；
- (h) 會如何落實提供休憩用地和西九花園綠徑供公眾使用的建議；

休憩用地

- (i) 休憩用地的功能和擬議用途；
- (j) 由於附近的發展項目已設有不少休憩用地，額外闢設 8 500 平方米的休憩用地如何可令公眾受惠；

西九花園綠徑

- (k) 如何安排西九花園綠徑的南北向連接和管理；
- (l) 如何經西九花園綠徑連接申請地點、西九龍站和西九文化區；
- (m) 可否在先前獲批准的方案加入擬議西九花園綠徑；

觀景台

- (n) 如何連接觀景台至西九花園綠徑；
- (o) 由於西九文化區仍在落實階段，擬議觀景台會望向哪些景觀，尤其是從‘Harbour Lookout’看到的景觀；
- (p) 西九花園綠徑的開放時間，以及與申請地點之間的行人通道安排為何；

可持續建築設計／元素

- (q) 目前這個方案與先前獲批准方案所載的行人風環境有何差別；
- (r) 33%的綠化覆蓋率會如何分布；
- (s) 4樓預留15米的淨高度有何可持續發展元素及作用；

商業／零售用途

- (t) 商業／零售用途的總樓面面積；

其他

- (u) 有沒有提供公眾停車場；
- (v) 有否充分徵詢海濱事務委員會對於擬議發展的意見；以及
- (w) 會否在西九龍區及申請地點提供單車設施。

9. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

放寬建築物高度限制

- (a) 申請地點位於「綜合發展區(1)」地帶內。西九龍站上蓋發展的最高地積比率訂為 5 倍，而最高建築物高度不得超過主水平基準上 90 米、100 米及 115 米。制訂有關的建築物高度限制時，已考慮到該區的地形以及周邊地區現有和已規劃發展的建築物高度輪廓。周邊發展包括九龍站的住宅及商業發展項目(建築物高度由主水平基準上 141 米至 276 米不等，惟環球貿易廣場除外，其建築物高度為主水平基準上 490 米)，以及西九文化區的擬議發展項目(建築物高度不得超過主水平基準上 50 米、70 米及 100 米)。擬議發展已採用梯級式建築物高度輪廓的概念，建築物高度限制會由申請地點的西北隅往南面部分遞降，以配合周邊地區的建築物高度輪廓，並保護從中環七號碼頭的觀景點望向山脊線的景觀；
- (b) 申請地點位於多式聯運樞紐，匯聚了四條鐵路線，包括機場快線及東涌線(九龍站)、廣深港高速鐵路(西九龍站)，以及西鐵線(柯士甸站)，使申請地點成為主要的鐵路交匯處，可充分運用策略性交通設施連接區域性及本地的交通網絡。申請地點位於策略性的位置，鄰近西九文化區，可發展建築設計出色／地標式的建築物，為該區注入活力。因此，「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》加入了一項條款，訂明城規會如接獲根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的申請，可按個別情況，考慮放寬極具規劃或設計優點的方案的建築物高度限制；
- (c) 為了顧及保護山脊線的需要，分區計劃大綱圖把尖沙咀、油麻地、旺角及長沙灣區的建築物高度限制大致上訂為主水平基準上 80 米至 130 米不等。當局只會鼓勵在策略性的位置及中心地點興建標誌式／地標式建築物，以美化西九龍的形象。除了環球貿易廣場、西九文化區和申請地點可更靈活地發

展標誌式／地標式建築物之外，周邊地方再無其他用地計劃興建標誌式／地標式建築物；

- (d) 現時這宗申請所提議的建築物高度與分區計劃大綱圖上的建築物高度限制相比，增加了 26.7% 至 59%。申請人表示，增加擬議發展的建築物高度的主要原因包括：擬議發展的覆蓋範圍較小，大樓之間有較闊的建築物間距(至少為 50 米)，而且亦可增加建築物後移的幅度；辦公地方的擬議樓底高度為 4.2 米；以及 4 樓會設計成一個樓底高 15 米的半露天環境，以加強自然通風；
- (e) 申請人已提交視覺影響評估，該評估分析了從不同觀景點看到擬議發展所造成的視覺影響。根據從中環七號碼頭的觀景點望向擬議發展的電腦合成照片(文件繪圖 A-49)，在先前已獲批准的計劃(申請編號 A/K20/113(提出略為放寬建築物高度限制))下，擬議發展的建築物高度幾乎達到山脊線的高度水平，而在現時的計劃下，擬議發展會破壞山脊線。文件繪圖 A-42 顯示了從另一角度(添馬公園)望向擬議發展的景觀。擬議發展雖然會破壞山脊線，但仍然與周邊環境的建築物高度輪廓互相協調。周邊的建築物包括九龍站的高樓大廈(即九龍站上蓋發展(建築物高度介乎主水平基準上 141 米至 276 米)及環球貿易廣場(建築物高度為主水平基準上 490 米))，以及西九文化區的擬議發展。相關政府部門(包括總城市規劃師／城市設計及園境和建築署)對放寬建築物高度限制的建議不表反對或沒有負面意見；

規劃及設計優點相對於保護山脊線

- (f) 雖然從中環七號碼頭的觀景點眺望，擬議發展的高度超越了筆架山／獅子山的山脊線，但根據「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》，城規會可積極考慮放寬極具規劃或設計優點的方案의建築物高度限制。在這宗申請中，主要的規劃及設計優點包括(i) 在 2 樓及 4 樓提供合共約 8 500 平方米的休憩用地

作公共用途，當中包括 4 樓的中央休憩用地(面積約為 3 140 平方米)，以及在兩幢辦公大樓之間設定至少 50 米闊的建築物間距；(ii)沿上蓋發展部分的東面界線闢設由北至南的西九花園綠徑，以連接大角咀／油麻地一帶的毗鄰地區至申請地點的 2 樓，並通往西九文化區及海濱；以及(iii)闢建融合休憩用地及西九花園綠徑，以組成三個觀景台。上述方案可提供一幅面積較大兼集多功能用途的休憩用地，以供公眾享用，並可改善空氣流通和擴闊視野，加強行人通道連接網絡，為行人提供多元化的體驗，以及營造一個既舒適又充滿活力的公共空間。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。因此，在平衡擬議發展所帶來的視覺影響以及其對公眾的規劃及設計優點後，放寬建築物高度限制的建議可予接受；

- (g) 雖然先前沒有同類申請(即提出放寬規劃區內的建築物高度限制，以致山脊線被破壞的申請)獲城規會批准，但城規會曾同意改劃一幅位於旺角洗衣街的用地作綜合辦公室及零售發展，而該發展計劃的建築物高度會破壞山脊線。二零一八年，當局同意把洗衣街用地的建築物高度訂為主水平基準上 320 米，理由是該用地位處交通樞紐，範圍內有東鐵線，亦鄰近荃灣線，以及該用地可提供一幅面積約 3 000 平方米的大型地面公眾休憩用地，以供公眾享用。《香港規劃標準與準則》列明，可按個別情況靈活放寬建築物高度限制，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。每宗規劃申請均會按照個別情況和因素予以考慮；
- (h) 如這宗申請獲得批准，申請人須按照規劃許可附帶條件提交經修訂的總綱發展藍圖。根據城市規劃委員會規劃指引編號 18A(下稱「規劃指引編號 18A」)，各類設施的位置及開放時間等規定(例如休憩用地及西九花園綠徑的相關規定)，須納入總綱發展藍圖內，並存放於土地註冊處。當局可透過契約中一項有關遵從《城市規劃條例》(下稱「條

例」)的條款，規定申請人必須遵守總綱發展藍圖的規定；

休憩用地

- (i) 4 樓的中央休憩用地會在早上七時至晚上十一時開放，供公眾使用。申請人在建議中沒有列出中央休憩用地的動態用途，但此用地可作為多功能空間和社區聚集點，用作音樂表演、舉行市集及展覽等不同用途；
- (j) 提供額外 8 500 平方米作公眾享用的休憩用地把北面大角咀現有和已規劃的休憩用地及南面西九文化區連接起來，形成綜合全面的休憩用地網絡起重要作用。此外，擬議西九花園綠徑由申請地點連接數幅休憩用地，有助重新連貫南北之間的行人通道；

西九花園綠徑

- (k) 西九花園綠徑全長 1.5 公里，其中有 350 米經 2 樓貫通申請地點。西九花園綠徑沿上蓋發展地帶的東面邊陲而建，把北面和南面連貫起來，即把北面的擬議中九龍幹線油麻地園景平台(將由路政署管理)和西九龍站巴士總站上蓋的園景平台(由港鐵公司管理)，與南面的西九文化區(將由西九文化區管理局管理)連接起來。西九文化區發展項目完成後，西九花園綠徑會進一步延伸至海旁範圍；
- (l) 位於擬議發展 2 樓的西九花園綠徑經由多個出入口連接西九龍站現有的園景平台。申請用地會經由擬議發展南端的扶手電梯及升降機和地面一層的零售設施，連接至西九文化區的擬議休憩用地；
- (m) 雖然先前核准的計劃(編號 A/K20/113)曾建議在申請用地的東部闢設二十四小時開放、貫通南北的通道，但與現時這個計劃相比，連接方式不夠明確、直接和妥善。在申請編號 A/K20/113 的計劃中，一小段的通道位於沿上蓋發展地帶東面界線的

空間，而大部分的通道則依靠着西九龍站現有的園景平台。至於現時這個計劃，在擬議發展 2 樓的園景行人路會成為西九花園綠徑的一部分，並設有數幅休憩用地和觀景台。西九花園綠徑(包括扶手電梯及升降機)會每天二十四小時開放，供公眾使用，而沿西九花園綠徑會興建種有植物的建築物，作遮擋風雨之用，亦會設有零售設施以增添活力，而這些設施只會屬小規模；

觀景台

- (n) 把休憩用地和西九花園綠徑整合起來後，形成三個觀景台：(i)位處北面的‘The Strata Balcony’，用以觀賞九龍毗鄰地區的景色；(ii)位處中央的‘The Halo’，可眺望西九龍站和維港的景色；以及(iii)位處南面的‘Harbour Lookout’，用以觀賞維港、西九文化區和港島的景色。‘The Halo’為 2 樓花園綠徑廣場的地標特色，可作為匯聚點和連繫西九龍站的連接點，亦為 2 樓和 4 樓休憩用地的垂直連接點。這三個觀景台會加強擬議發展項目內多幅休憩用地之間的聯繫，並開放申請用地作為活動中心，供公眾享用，亦為公眾提供九龍毗鄰地區和海港的不同視覺體驗。從這三個觀景台可看到的景色展示於文件附錄 Ia；
- (o) 由於毗連西九文化區內擬議發展的土地已劃作休憩用地，從‘Harbour Lookout’看到面向休憩用地和海港的景觀，均不受遮擋；
- (p) 西鐵線柯士甸站、東涌線九龍站和廣深港高速鐵路西九龍站在營運時間過後會關閉。然而，西九花園綠徑(包括扶手電梯及升降機)和西九龍站內某些範圍(包括六條行人天橋)會每天二十四小時開放，供公眾使用。擬議購物商場須在 1 樓預留地方連接現有的行人天橋網絡，二十四小時開放供公眾使用。此外，在擬議發展範圍內亦會提供垂直行人連接如扶手電梯／升降機等，供公眾無障礙通行，以方便

行人在申請用地、西九龍站和鄰近發展項目(包括西九文化區)之間往來。

可持續建築設計／特色

- (q) 先前獲批准的計劃(編號 A/K20/113) 擬議興建三幢建築物高度由主水平基準上 76.7 米至 119 米不等的樓宇，建築物覆蓋範圍較大。大樓之間會劃設兩道最闊分別為 31 米及 40 米的建築物間距。然而，在現時這個計劃下只會興建兩幢樓宇，建築物覆蓋範圍亦較小，從而得以劃設最少闊 50 米的建築物間距和增加從申請地點西部後移的幅度，令從東和西面望向申請地點的視野更為廣闊。根據申請人提交的空氣流通評估，相比起先前獲批准的計劃，擬議發展的整體行人通風環境會較佳。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對空氣流通評估的結果沒有負面意見；
- (r) 透過在不同樓層進行垂直綠化、並闢設綠化天台和種植區，擬議發展的綠化覆蓋率至少可達 33%。綠化設施主要會設於 4 樓的中央休憩用地、西九花園綠徑一帶及 2 樓的觀景台／瞭望處。2 樓及 4 樓亦會種植約 270 棵植物；
- (s) 現時這個計劃納入了可透性元素和綠化特色，以處理可能造成的通風影響和達致可持續發展的設計目標。擬議發展會闢設用作產能的太陽能板和用以灌溉的雨水回用系統。設計亦包括綠化設施(如天台花園及各樓層旁的觀景露台)供上班人士享用。另外，4 樓的樓底高達 15 米，並且在上方設有 7 米高的玻璃百葉窗，將自然風引入 4 樓室內空間，加強通風效果。縱向高窗的通風可減低能源消耗，引入更多自然光；

商業／零售用途

- (t) 總地積比率為 5 倍的擬議發展項目符合分區計劃大綱圖和規劃大綱所訂的限制。據申請人所述，有關

商業／零售用途的擬議地積比率為 0.95 倍，這是為了盡量善用申請地點既為多式聯運樞紐，又鄰近附近位於九龍站的商場的策略性位置，以提供大型購物設施，服務該區居民／上班人士和各地遊客服務。據申請人所述，申請地點內擬議發展的商業／零售設施(總樓面面積 56 000 平方米)，加上圓方的商業／零售設施(總樓面面積 82 800 平方米)，可成為合共總樓面面積達 138 800 平方米的區域性商場，其規模可比擬本港其他區域性大型商場，例如新城市廣場和太古城中心；

其他

- (u) 擬議發展的地下層會提供附屬泊車位。規劃大綱沒有列明須提供公眾停車場，擬議發展內亦無關設公眾停車場的建議；
- (v) 申請人已就現時這個計劃(包括擬議休憩用地、申請地點內以及其與周邊地區的連繫)，諮詢海濱事務委員會的專責小組；以及
- (w) 雖然西九龍文化區的海濱有提供單車設施，但由於空間有限，西九龍區的其他地方現時並沒有單車徑。

地契管制

10. 部分委員詢問，申請地點的地契為何沒有列明建築物高度限制。規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應時表示，根據於二零一九年五月十五日生效的《聯合作業備考第五號》，若法定圖則已施加建築物高度限制，除非情況特殊，否則該等限制一般不會列入新的地契或已修改的地契內。申請地點是在二零一九年十一月以前以招標形式發售，因此地契上沒有訂明建築物高度。一名委員詢問地價問題，地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生回應時表示，有關招標文件沒有規定投標者須按照特定的總綱發展藍圖(包括先前於二零一零年獲批准的計劃)進行發展。招標書的有關資料說明亦已列明，買方可提交替代方案予城規會考慮，亦可申請修改已獲批准的總綱發展

藍圖。由於有關地契沒有建築物高度限制，當局會透過規劃機制作出相關規管。若城規會批准放寬建築物高度限制，申請人則不需要申請修改地契，亦不涉及補地價問題。

商議部分

11. 主席扼要重述，除擬議建築物高度外，擬議發展項目大致符合分區計劃大綱圖和規劃大綱的規定。「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」有條文訂明，可放寬極具規劃或設計優點的方案的建築物高度限制，因此，委員或可考慮目前的建議是否具備充足的規劃或設計優點，足以支持放寬建築物高度限制。有關限制放寬後，從策略性觀景點看到的山脊線會受到破壞。

12. 委員察悉，地契沒有關於建築物高度的條款，當局主要通過規劃機制，審視對申請地點的建築物高度施加發展管制。關於這點，一些委員認為，公眾會預期有關發展必須具備大量規劃或設計優點／讓公眾得益，才可這樣大幅放寬建築物高度限制。此外，規劃區內從沒有任何尋求放寬建築物高度限制以致山脊線受破壞的申請能通過規劃申請制度獲得批准。鑑於以上所述，委員考慮這宗尋求放寬建築物高度限制以致山脊線受破壞的申請時，必須小心謹慎，而有關申請亦須極具設計或規劃優點，證明申請理據充分。

13. 委員普遍認為，筆架山／獅子山的山脊線是寶貴資產，值得在發展過程中給予特別考慮，盡力保存。關於擬議發展項目，申請人的建議具備若干規劃和設計優點，其原意雖佳，但這些優點並非出眾得足以獲支持放寬建築物高度限制。委員的意見撮述如下：

- (a) 雖然擬增設讓公眾使用的 8 500 公頃休憩用地可連接西九龍區現有和已規劃闢設的休憩用地，但所帶來的好處不見得重大，因為該區不缺休憩用地，尤其是西九龍站已設有 8 900 平方米的公眾休憩用地。此外，大部分休憩用地是設計作靜態用途和通道。沒有資料說明這些休憩用地的功能和用地內會提供哪些設施，以及會以什麼創新概念來設計和管理休憩用地，把這些用地發展為充滿活力的多功能公共空間，讓市民共享；

- (b) 西九花園綠徑無疑使南北方向的行人通道更為連貫，但西九花園綠徑只有一段位於申請地點內，申請人未免過分強調連接行人通道的優點。西九花園綠徑能否營造舒適的步行環境，把大角咀／油麻地兩區的毗連地區和申請地點連接起來，並延展至西九文化區和海濱一帶，取決於申請人與不同管理機構達成協議後如何設計和管理西九花園綠徑。目前，申請人未有就這方面提供充足的資料。另外，在三個擬設觀景台可看到的景致視乎多項因素而定，這些因素可能不受申請人控制。沒有資料顯示西九文化區的發展項目完成後，在該三個觀景台可看到的實際景觀會是如何；
- (c) 放寬建築物高度與具備規劃和設計優點的相互關係並不清晰，尤其是沒有資料說明闢設更多休憩用地和西九花園綠徑如何與擬議發展項目上蓋面積減少有關，以致需要增加建築物高度。另外，寫字樓及零售用途樓層和天台花園的樓底均較高，讓擬議發展項目的使用者受惠，但代價卻是令公眾卻失去山脊線的景致。然而，沒有資料證明申請人曾設法降低擬議發展項目的建築物高度。申請人所推銷的新天際線不可能是破壞山脊線的理由；
- (d) 先前獲核准方案的建築設計與西九龍站融合得較好，而且目前的方案並無大幅改善南北方向行人通道的連貫性和空氣流通。申請人沒有提供資料說明為何不放寬建築物高度限制，便無從改善南北方向行人通道的連貫性；
- (e) 雖然申請人已建議可持續和具建築設計特色的方案，但相比附近一帶其他地標式發展項目(例如環球貿易廣場)，擬議發展項目的設計和功能並非出眾得足以令項目成為標誌式／地標式建築；
- (f) 擬議發展項目打算提供大型購物商場。這樣的發展無助西九龍的舊社區與新發展相互融合，當地社羣亦獲益不多。申請人應探討在擬議發展項目中如何讓公眾受惠更多，滿足當地社羣的需要。舉例說，

雖然規劃大綱沒有要求設置公眾停車場，但申請人不妨予以考慮；以及

- (g) 目前的方案不應是唯一具規劃和設計優點的方案。申請人應探討更多設計選項，促進鄰近舊區與西九龍站及西九文化區的新發展更有效地融合。申請人可採用「地方營造」的手法處理休憩用地和西九花園綠徑，加入文化和以人為本的元素，使這些地方更方便市民及更為全面。

14. 主席總結委員的意見，表示委員普遍認為不能支持這宗申請，因為申請人未能提出有力理據，證明目前這宗申請極具規劃或設計優點，足以令委員在山脊線會受破壞的情況下，仍然考慮支持放寬建築物高度限制。有關方案仍有改善空間，例如關設更為多元共融、充滿活力的休憩用地，把舊社區與新發展更有效地融合，以及為當地社羣帶來更多益處。申請人有責任就這些方面提供資料，作為放寬建築物高度限制的依據。主席建議應適當修訂拒絕的理由，以反映委員的考慮。委員均表贊同。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明其建議極具規劃或設計優點，足以獲支持放寬建築物高度限制；有關限制放寬後，從策略性觀景點看到的山脊線會受到破壞。」

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士、高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黎庭康先生及蔡德昇先生此時離席。]

[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。]

[余烽立先生此時到席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/822 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍深水埗荔枝角道 396 號
經營酒店(改建現有非住用樓宇)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/822B 號)

簡介和提問部分

16. 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) 擬議酒店(改建現有非住用樓宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。雖然申請地點位於「住宅(甲類)」地帶，而此地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，但根據當局在一九七六年為現有樓宇發出的佔用許可證，有關樓宇乃用作非住宅用途(即辦公室及商店)。擬議原址改作酒店用途對該地區現時的房屋供應沒有影響，而且該樓宇的其他用途及周邊發展項目並非不相協調。有關樓宇的建議地積比率和建築物高度符合分區計劃大綱圖的相關限制。擬議發展對周邊地區的環境、排污及排水方面不會造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請，不會與小組委員會先前批准一宗同類申請的決定背道而馳。

17. 一名委員問及先前被拒絕的申請編號 A/K5/814 與目前這宗申請有何不同，高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士回應表示，申請編號 A/K5/814 提出重建一座現有商住綜合樓宇作酒店用途(設有 70 間客房)，位置與申請地點相隔三個街段。城市規劃委員會在二零二零年十月十六日覆核該宗申請，並予以駁回，主要理由是有關用地應按劃定的地帶用途進行發展，因為現時房屋供應短缺，而且沒有充分理據偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，加上申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。與申請編號 A/K5/814 相比，這宗申請涉及一幢現有的非住用樓宇作辦公室及零售用途，而建議把原址改作酒店用途對該區現時的房屋供應不會造成影響。這項建議可為背包旅客或獨遊旅客提供不多於 16 間客房，對周邊地區的交通不會造成不良影響。運輸署署長對這宗申請不表反對。

商議部分

18. 一名委員注意到擬建酒店的客房面積細小，故關注到擬議的發展項目在改建後可否視為一間酒店。委員備悉申請人會根據《旅館業條例》申請酒店牌照，而民政事務總署對這宗申請不表反對。據民政事務總署表示，署方在接到根據《旅館業條例》提交的申請時，轄下的樓宇安全組及消防安全組會先作視察，然後才會制訂相關的發牌規定。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二五年一月二十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；以及
- (b) 落實上文(a)項條件的排污影響評估報告指明的地區排污改善／排污收集系統接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

20. 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。

[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，解答委員的提問。她於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/518 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的新界荃灣半山街第 355 約
地段第 301 號餘段的地積比率限制，
以作准許的非污染工業發展(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/TW/518B 號)

簡介和提問部分

21. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、邵賢偉建築工程師事務所有限公司(下稱「邵賢偉公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與莫特麥克唐納公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與邵賢偉公司和莫特麥克唐納公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來； |

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司 在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個住宅單位。

22. 小組委員會備悉，何安誠先生、蔡德昇先生和黎庭康先生已經離席。由於劉竟成先生並沒有參與這宗申請，而伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

23. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕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，城市規劃委員會共收到三份來自個別人士的公眾意見，包括一份表示支持這宗申請的意見，以及兩份對這宗申請表示關注的意見。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。擬議重建項目大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而不超過主水平基準上 100 米的擬議建築物高度亦符合分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持，以期盡量有效運用現有的工業大廈，善用珍貴的土地資源。擬議發展將設置 3 米的非建築用地，在面向半山街的位置以垂直綠化及設置低於地面的花槽進行美化環境，以及闢設 4.5 米的非建築用地，使其成為由半山街延伸至以沙咀道、半山街及柴灣角街為界的街區內部行人網絡一部分，以連接申請編號 A/TW/509 同樣擬議的 4.5 米後移部分，形成另一

條行人路線。該宗申請於二零一九年十二月十三日在有附帶條件下獲得批准。雖然申請地點佔地不足 1 000 平方米，不適用於《可持續建築設計指引》，但申請人自願為不少於地盤面積 20% 的範圍進行綠化。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬在建築物低層進行綠化，將改善建築物臨街面的行人環境和美化景觀。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

24. 一名委員詢問可否在後移的地方植樹，高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應說，擬設的非建築用地仍屬土地擁有人所有，不會交還政府，除非運輸署日後在半山街進行道路改善工程，才有需要把相關土地交還政府。伍先生再表示，沿行人道植樹會減少行人流通的空間，申請人會在面向半山街的位置設置低於地面的花槽，作為替代設施。

25. 一名委員詢問毗鄰申請地點地段的業權，高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生回應說，申請地點是前香港中央紡織有限公司廠房(名為地段第 301 號餘段、第 301 號 A 分段、荃灣內地段第 49 號 A 分段、荃灣內地段第 49 號 B 分段、荃灣內地段第 49 號餘段、第 313 號餘段、第 313 號 A 分段)的一部分，已予拆卸以進行重建。申請地點及毗鄰地段均屬同一土地擁有人所有。緊鄰申請地點東面的用地(即荃灣內地段第 49 號 A 分段、荃灣內地段第 49 號 B 分段、荃灣內地段第 49 號餘段)涉及獲批給規劃許可的申請(編號 A/TW/509)。該宗申請擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途。該宗申請及目前這宗申請的擬議發展均已遵照荃灣中區發展大綱圖訂定的後移要求。

26. 伍家恕先生回應委員對設置簷篷的查詢時解釋，根據建築制度，擬設的簷篷或須計算在總樓面面積內，因此申請人僅建議設置闊 2 米和長 6 米的簷篷，以遮蓋建築物正門入口附近的行人道。由於申請編號 A/TW/509 的擬議發展項目的設計是一個露天景觀廣場，故沒有建議將擬設的簷篷從申請地點的西南地段邊界延伸至毗鄰地段。

商議部分

27. 一名委員認為應研究可否在行人道上植樹，並應鼓勵收集雨水作為循環再用水，以灌溉美化環境植物。委員普遍認為，可在指引性質的條款中適當加入採取環保措施的條款，以供申請人作出考慮。委員留意到後移的地方不會交還政府，故應在植樹的需要與預留更多空間供行人流通之間取得平衡。

28. 毗鄰申請地點的西南地段邊界將設有 4.5 米的非建築用地，從而配合毗鄰地段，形成連續的行人路線。一些委員認為，倘沿行人路線設置連續的簷篷，可改善步行環境，讓公眾得益。一些委員留意到在建製制度下設置較大的簷篷，會對總樓面面積的計算有影響，故認為應給予土地擁有人某種誘因，以鼓勵他們設置簷篷。秘書補充，已根據精簡措施向相關決策局／政府部門提出有關問題，以供考慮。為回應委員的關注，主席建議加入有關設置較大簷篷的指引性質的條款，供申請人作出適當考慮。此建議已獲委員同意。

29. 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二零二五年一月二十二日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述條件(b)項就擬議發展提交的最新排污影響評估中所建議的工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關

報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

30. 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。建議加入下列指引性質的條款：

「(a) 研究可否利用循環再用水灌溉擬議發展內的美化環境植物；以及

(b) 在詳細設計階段，研究把簷篷延伸至遮蓋西南地段邊界整個臨街面的可行性。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H5/414 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔堅尼地道 33 至 35 號進行住宅發展，並略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員文件第 A/H5/414 號)

簡介和提問部分

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

32. 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。城規會亦同意，這宗覆核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城規會考慮。倘申請人所提交的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城規會考慮。城規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。

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/796 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 28A 號經營酒店，並作其他用途(包括康體文娛場所／辦公室(影音錄製室)／辦公室(設計及媒體製作)／研究所、設計及發展中心)(改裝整幢現有工業大廈)(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/796 號)

簡介和提問部分

33. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及王歐陽(機電工程)有限公司(該公司是王歐陽(香港)有限公司的姊妹公司)(下稱「王歐陽公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。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；

余烽立先生 — 目前與王歐陽公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其前公司與王歐陽公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉，何安誠先生和黎庭康先生已離席。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。

35. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖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) 擬經營酒店作其他用途(包括康體文娛場所／辦公室(影音錄製室)／辦公室(設計及媒體製作)／研究所、設計及發展中心)(改裝整幢現有工業大廈)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份由一名觀塘中分區委員會委員提交表示支持的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店符合城市規劃委員會指引編號 22D 及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議地積比率和建築物高度並無超過分區計劃大綱圖上就該申請地點所作出的限制。擬議酒店與周邊地區的用途並非不相協調，亦有助改善現時的市區環境，並能加快淘汰在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有的工業用途，也符合起動九龍東措施。與先前根據申請編號 A/K14/643 獲批准的計劃相比，現時這宗申請的擬議計劃只涉及根據二零一八年政策中增加作指定用途的特定樓面部分，以及相應減少酒店總樓面面積及客房數目。主要的發展參數，包括總樓面面積和建築物高度，大致維持不變。相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

36. 一名委員問及提供指定用途的機制。高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生回應時解釋，申請人須依循地政總署作業備考編號 6/2019「就改裝整幢工業大廈提出特別地契豁免書申請」所列明的特定樓面部分及指定用途的規定。有關特定樓面部分的詳情會在向地政總署提交的特別地契豁免書申請中闡明，通常在有關特定樓面部分進行的指定用途是由租客負責運作。

商議部分

37. 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。有關規劃許可有效期至二零二五年一月二十二日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交經修訂的排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上文(a)項條件的排污影響評估報告指明的地區排污改善／排污收集系統接駁工程，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估報告，包括為作出車輛通道安排的交通管理計劃，並落實該報告提出的交通管理計劃和紓緩措施(如有的話)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 為擬議發展項目設計泊車設施、上落客貨區及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目8

其他事項

[公開會議]

- (i) 以精簡方式處理延期申請和續期申請

39. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會一直採用精簡方式處理延期考慮申請的要求。做法是秘書先簡述各宗申請，然後請委員一併批准有關申請。雖然都會規劃小組委員會所處理的延期個案較少，但亦建議採用類似方式，審議延期個案。

40. 規劃許可續期申請雖然性質簡單直接，但現時其處理方式與其他第 16 條申請的處理方式相似。申請人會提交整份文件供小組委員會考慮。規劃署在會上作出簡介後，便會進入提問部分，然後小組委員會會就該宗申請進行商議。在審議這類申請時，為節省委員的時間，建議採用精簡方式處理續期申請。一如延期個案的做法，秘書先簡述各宗申請，然後請委員一併批准有關申請。小組委員會下一步會簡化文件的格式，當新版本可供使用時，便會用以處理續期申請。

41. 小組委員會同意採用精簡方式，並於下次會議開始生效。小組委員會亦同意，當簡化的文件格式可供使用時，便會用以處理續期申請。

(ii) [機密項目][閉門會議]

42. 這個議項以機密文件形式記錄。

43. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。