

機密

(二零一二年四月二十日解密)

都會規劃小組委員會
二零一二年三月三十日舉行的
第 463 次會議記錄

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／特別職務梁美玲女士、高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士、城市規劃師／特別職務黃楚娃女士及空氣流通評估顧問趙家輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 19

[閉門會議]

《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/25》的建議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 6/12 號)

1. 秘書報告，林惠霞女士擁有該區的物業，她已就此議項申報利益，而梁宏正先生在該區擁有辦公室，他亦已就此議項申報利益。小組委員會認為林女士及梁先生涉及直接的利益，但備悉他們已經離席。
2. 高級城市規劃師／特別職務梁美玲女士借助投影片和飛行動畫，按文件詳載的內容簡介《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/25》的建議修訂，並陳述下列要點：

背景及檢討範圍

- (a) 葵涌規劃區(下稱「該區」)位於九龍西北面，包括住宅、商業、工業、政府、機構或社區用途的發展，以及全港性的大型設施(例如貨櫃港)。葵涌約一半的建築物的樓齡超過 30 年，當中很多建築物(特別是住宅及工業樓宇)適宜重建；

- (b) 根據現行分區計劃大綱圖，鍾山臺所在的「住宅(乙類)1」地帶及下葵涌村所在的「鄉村式發展」地帶已訂定建築物高度限制。現時的分區計劃大綱圖檢討旨在為其餘的發展地帶建議適當的建築物高度限制。此外，當局亦建議在合適的用地上劃設非建築用地及建築物間距，以改善通風；
- (c) 檢討工作亦涉及把位於公共租住屋邨的獨立式政府、機構或社區設施和其他現有的政府、機構或社區設施改劃為「政府、機構或社區」地帶。此外，當局已進行評估，以檢討區內的「休憩用地」地帶，並藉此機會調整部分用地的用途地帶界線，以反映最新情況；

現有的建築物高度輪廓

- (d) 該區範圍可清晰地根據北面、東面及西北面連綿不斷的翠綠背景(即大帽山及金山山麓)而界定，其地形呈山谷狀。文件第 4.2 段所詳載及圖 4A 及 4B 所顯示的現有建築物高度輪廓概述如下：
- (i) 谷底的住宅發展項目高度介乎主水平基準上 40 米至 120 米之間，並向東西兩面遞增。最接近金山及山丘頂的高層住宅發展項目樓高達至約主水平基準上 200 米(例如怡峰苑及高盛臺)。南面金山山麓建有中至高層的住宅發展項目，包括位於山麓的荔景邨(約主水平基準上 57 米至 100 米)，以及位於最高平台的華景山莊(最高建築物高度約為主水平基準上 340 米)。該區東南隅的小山谷容納了九華徑及鍾山臺的一至三層屋宇和呈祥道一帶的高層屋苑(主水平基準上 75 米至 121 米)；以及
- (ii) 核心區的商貿／工業樓宇覆蓋的範圍較大，其建築物高度略低，約為主水平基準上 36 米至 96 米，但新都會廣場(主水平基準上 173 米)及九龍貿易中心(主水平基準上 150 米)則除外。由於位置較高，青山公路及和宜

合道一帶的商貿／工業樓羣普遍高於核心區的有關樓宇，建築物高度約為主水平基準上 100 米至 181 米。荃灣路一帶的「工業」地帶包括中層建築物(約主水平基準上 50 米至 143 米)。海旁地區現為數座大型物流中心(約主水平基準上 60 米至 110 米)；

擬議的建築物高度概念

- (e) 該區採用了梯級狀高度概念，以凸顯山谷式地形，市中心的高度級別較低，而向東面的金山山麓及西面的葵盛小圓丘的高度級別則漸次上升；
- (f) 一般而言，所訂的高度級別符合各土地用途地帶的規劃意向，並已考慮大部分現有建築物／已承諾發展項目的建築物高度。香港鐵路(下稱「港鐵」)葵芳及葵興站附近的發展項目的高度級別較高，以加強車站四周的樞紐發展；
- (g) 貨櫃碼頭的現有建築物的中層及分散特色，以及沿海旁地區的「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地的開揚度應予保留，以保持景觀和通風；

擬議的建築物高度限制

- (h) 考慮到地形、該區的特色、土地用途和現有建築物高度，該區可分為六個支區。文件第 4.8 段所詳載及圖 8B、8B-1 至 8B-5 所顯示這些支區的擬議建築物高度限制概述如下：

中央支區(圖 8B-1)

- (i) 可藉葵芳和葵興兩個港鐵站的地利，在兩個車站四周建立雙樞紐式發展，以便分別容納高達主水平基準上 170 米(即新都會廣場)及主水平基準上 150 米(即九龍貿易中心)的高層商業大廈；
- (ii) 建議把兩個港鐵站附近的兩塊「商業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米。考慮到現有建築物高度及分區計劃大綱

圖所准許的發展密度，當局建議把兩個港鐵站毗鄰的高層住宅發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米、100 米、110 米及 120 米；

- (iii) 建議為大連排道劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「工業」地帶的商貿／工業區設定主水平基準上 105 米、120 米及 135 米的遞增式高度級別，而禾塘咀街劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的商貿／工業區的建築物高度限制則訂為主水平基準上 105 米及 130 米；
- (iv) 建議把位於葵義路的前葵涌已婚警察宿舍用地所在的「住宅(戊類)1」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，該用地擬作租住公屋發展；

東部支區(圖 8B-2)

- (v) 此支區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。當局建議把青山公路一帶的「住宅(甲類)」地帶及昌榮路的「綜合發展區」地帶的私人住宅發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米；
- (vi) 建議把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業／商貿發展項目的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，以及把劃為「商業(2)」地帶的雍雅軒的建築物高度限制訂為主水平基準上 190 米；
- (vii) 建議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 米至 220 米)，以配合等高線；

葵盛支區(圖 8B-3)

- (viii) 此支區主要為環繞小丘的住宅發展項目。該區有四個大型的高層公共租住屋邨，即葵盛西邨、葵盛東邨、大窩口邨及葵涌邨。為此支區訂定主水平基準上 100 米至 190 米的擬議建築物高度限制，旨在藉着向山上遞增的高度級別仿造多山的地勢；

下葵盛支區(圖 8B-4)

- (ix) 此支區主要是空曠的陸岬，頂端為浩景臺。山麓四周為中／高層租住公屋及居者有其屋計劃屋苑。此支區的建築物高度輪廓旨在顧及多山的地勢，最高的高度級別為主水平基準上 260 米(適用於浩景臺)，四周的高度級別向山下遞降；
- (x) 當局已就劃為「綜合發展區」地帶的九華徑用地進行檢討。該用地在環境及通風方面有發展上的限制，「綜合發展區」的用途地帶劃分會予以保留，確保日後發展會以全面方式進行，並納入適當的紓緩措施。考慮到分區計劃大綱圖所准許的 5 倍最高地積比率及建築物高度輪廓，當局建議把有關的「綜合發展區」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米；

海旁支區(圖 8B-5)

- (xi) 此支區位於夏季盛行風的入口，而近荃灣華人永遠墳場的海旁位於當眼位置，地勢多山。當局建議把荃灣路一帶的「工業」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米、105 米、120 米及 140 米；

金山山麓支區(圖 8B)

- (xii) 此支區屬於高地上的景觀易受影響地區，特點在於具有突岩及散布於「住宅(乙類)」地帶的幾個中／高層住宅發展項目；

- (xiii) 華景山莊屬於私人住宅發展項目，部分範圍位於「住宅(乙類)2」地帶內，其餘範圍則位於「商業(1)」地帶內。「住宅(乙類)2」部分的特色在於建有 22 幢中至高層住宅大廈，其中 18 幢以弧形方式並排而立(現有建築物高度為主水平基準上 264.1 至 339.2 米/15 至 36 層)，其餘四幢則在東北邊緣排成一列(現有建築物高度為主水平基準上 295.7 至 313.5 米/17 至 23 層)。當局建議為「住宅(乙類)2」部分訂定主水平基準上 260 米、275 米、290 米及 275 米的梯級狀建築物高度限制。此外，建議如在「住宅(乙類)2」地帶內進行任何新發展或重建，均須向城規會提交規劃申請，並須輔以發展藍圖及視覺影響評估，以確保日後發展項目的建築物高度、密集程度、位置和布局在視覺效果及規劃方面均屬可以接受。在「住宅(乙類)2」地帶內，重建項目不得達至現有建築物高度。此外，當局亦鼓勵採用錯落有致的建築物高度，以營造悅目的視覺效果。「商業(1)」部分是一座商場，建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 225 米，以反映其現有的建築物高度；以及
- (xiv) 至於位處山邊的華員邨及海峰花園，當局把有關的「住宅(乙類)4」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 215 米/245 米，並把有關的「住宅(乙類)3」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 265 米，以反映其現有的建築物高度；

空氣流通評估

- (i) 當局已進行空氣流通專家評估，以便為該區的風環境提供定質評估。下列地點(顯示於文件的圖 7A)被確定為具有重大通風問題的範圍：

沿葵涌道及青山公路的「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「工業」地帶

- (i) 此商貿／工業區內建築物林立，東西向的通風受阻，特別是葵涌道與大連排道之間的兩個建築羣，由於建築物之間只有幾條狹窄的公共通道，因此整體上並不透風；

介乎青山公路與和宜合道之間的「其他指定用途」
註明「商貿」地帶

- (ii) 區內設有大型建築羣及缺乏直路的情況不利於空氣流通，亦令東北風、東風及東南風難以滲入；

沿葵盛圍的公共租住屋邨

- (iii) 葵盛東邨、葵盛西邨、葵聯邨及位於葵盛圍的已規劃公共租住屋邨的布局和位置會妨礙東南風滲入；以及

九華徑

- (iv) 現時散布於九華徑西面邊緣的兩至三層屋宇不會妨礙南風進入內陸山谷。然而，若日後西面邊緣按照現行的「綜合發展區」地帶的規定重建為高樓大廈，則可能會擋風；

非建築用地及建築物間距

- (j) 當局建議在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地及建築物間距，以改善通風。有關詳情載於文件第 4.4 段並顯示於圖 7B 至 7E，現概述如下：

位於和宜合道工業區的非建築用地(圖 7B)

- (i) 建議在圳邊街與青山公路之間劃設闊九米的非建築用地，以加強行人水平的東西向氣流效應；
- (ii) 從緊接藍田街的地段界線起，劃設闊四米的非建築用地，以及從緊接打磚坪街及圳邊街的地段界線起，劃設闊 3.5 米的非建築用地，以配合長遠的道路擴闊建議，並改善位於和宜合道的商貿／工業區的通風；

位於大連排道工業區的非建築用地及建築物間距(圖 7C)

- (iii) 建議在一條公眾行人徑及萬泰中心西部劃設闊 15 米的非建築用地，以連接沿葵榮路及葵昌路伸延的南北向氣道；
- (iv) 建議在和宜合道與華星街之間劃設一塊非建築用地，以確保東北風可滲入大連排道的商貿／工業區；
- (v) 為把大連排道「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「工業」地帶內商貿／工業區的現有建築羣分拆，建議在葵涌道與大連排道之間、在葵涌道與葵昌路之間，以及在葵涌道與葵定路之間劃設四塊闊 15 米的非建築用地；
- (vi) 為利便東北風吹進大連排道，建議在青山公路與大連排道之間的「其他指定用途」註明「商貿」地帶劃設闊度為 15 米、高度超過主水平基準上 25 米的建築物間距；
- (vii) 建議在永業街與大連排道之間劃設闊度為 15 米、高度超過主水平基準上 18 米的建築物間距，以便把永業街氣道延伸至葵安道；

位於荃灣路工業區的非建築用地及建築物間距(圖 7D 及 7E)

- (viii) 建議在介乎荃灣路與葵喜街之間的一塊狹長工業土地上劃設與葵樂街並排的闊 15 米非建築用地；
- (ix) 建議在荃灣路與葵福路之間劃設高度超過主水平基準上 24 米、闊度為 50 米的建築物間距，讓海風可繼續由西南面吹進內陸區；
- (x) 建議在荔景邨北鄰「住宅(甲類)」地帶內劃設高度超過主水平基準上 24 米、闊度由 35

米至 217 米不等的建築物間距，以保存把東南風分流至荃灣路的氣道；以及

擬議的進一步空氣流通評估

- (xi) 位於九華徑的「綜合發展區」地帶的《註釋》已附加有關提交空氣流通評估的規定。此外，《說明書》亦已訂明須就公共租住屋邨(包括葵盛西邨、葵盛東邨、大窩口邨、葵涌邨、葵興邨／葵俊苑、石蔭東邨和石籬邨)進行空氣流通評估的規定，以便在長遠重建時推行有關安排；

「政府、機構或社區」用地

- (k) 該區共有 145 塊「政府、機構或社區」用地，其中 130 塊已發展作其指定用途。擬議的建築物高度限制主要是反映現有建築物高度。就學校用地而言，建築物高度限制普遍訂為八層，以配合標準學校發展的要求。此外，就現時空置或作臨時用途的政府土地或水塘而言，建議把建築物高度限制訂為一層，以容許彈性闢設附屬構築物；
- (l) 建議把瑪嘉烈醫院的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米和 125 米，以及把葵涌醫院的建築物高度限制訂為主水平基準上 85 米和 110 米，以反映兩間醫院現時主要的建築物高度；

「其他指定用途」用地

- (m) 分區計劃大綱圖上有 11 個「其他指定用途」地帶，涵蓋商貿用途、貨櫃碼頭、與貨櫃有關用途、貨物裝卸區、墳場、殯儀館及火葬場、污水處理廠、污水隔篩廠、屠場、電力支站和加油站。建有高樓大廈的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制已在上文各支區項下說明。其餘的「其他指定用途」用地主要包括低至中層建築物，建議保留其建築物高度輪廓，把最高建築物高度訂為其現有水平；

- (n) 貨櫃碼頭位於通風廊入口的當眼位置，毗連藍巴勒海峽的觀景廊。貨櫃碼頭內的大型建築物(包括碼頭大樓／物流中心)的擬議建築物高度限制以米為單位由主水平基準起計算，高度由主水平基準上 25 米至 110 米不等，以反映現有建築物高度。考慮到貨櫃碼頭內的小型建築物的主要高度為一至兩層，以及為容許在露天地方設置附屬構築物方面具有彈性，當局建議把碼頭內的露天地方及這些建築物的建築物高度限制訂為兩層。該項建築物高度限制不適用於疊起的貨櫃及起重機結構；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

「休憩用地」

- (o) 該區有 24 塊「休憩用地」，其中 21 塊用地只涉及政府土地，而 18 塊用地已發展為公眾休憩用地。其餘三塊種有植物的「休憩用地」已預留作日後發展休憩用地。有三塊「休憩用地」包括政府土地及私人土地，建議保留這些用地的「休憩用地」用途地帶區劃；
- (p) 建議把合共 17 塊現有公眾休憩用地由不同地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映其現時的用途及規劃意向，該等用地全部均由康樂及文化事務署管理；

改劃用途地帶的建議

- (q) 建議把合共 16 塊現為政府、機構或社區設施的用地由不同地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶或「政府、機構或社區(2)」地帶，以反映發展完成後的情況及規劃意向。由於工業區(現時劃作「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶)內的設施可能會因與附近的工業用途鄰接而引起環境問題，因此建議把其改劃為受到較大限制的「政府、機構或社區(1)」地帶；

- (r) 建議把合共 10 塊樓高二至八層的現有學校用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並為這些學校用地訂定八層的建築物高度限制；
- (s) 建議把現有的港鐵緊急救援入口由「住宅(甲類)」地帶及「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路相關設施」地帶，並建議把現有的港鐵通風大樓由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶；
- (t) 其他改劃用途地帶建議主要包括把三塊現有草坡改劃為「綠化地帶」；把四個現有電力支站改劃為「政府、機構或社區」或「政府、機構或社區(1)」地帶；以及略為調整用途地帶界線，以反映現時的撥地界線及道路路線；

分區計劃大綱圖《註釋》的建議修訂

- (u) 《註釋》的建議修訂載於文件附件 II。主要的建議修訂包括：
 - (i) 加入建築物高度限制、非建築用地及建築物間距的規定，以及加入略為放寬地積比率限制、建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定的條文；
 - (ii) 加入有關要求就「綜合發展區」地帶提交空氣流通評估的條文；
 - (iii) 為「政府、機構或社區(1)」支區加入新的《註釋》；
 - (iv) 為「其他指定用途」註明「鐵路相關設施」及「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶加入新的《註釋》；以及

- (v) 更新／修訂《註釋》，使其符合近期根據《法定圖則註釋總表》在各分區計劃大綱圖內加入的規定；

分區計劃大綱圖《說明書》的建議修訂

- (v) 當局藉此機會按文件附件 III 所詳述修訂《說明書》，以配合建議修訂；納入一套準則，以考慮略為放寬建築物高度限制的規劃申請；並更新各個土地用途地帶的資料，以反映最新的規劃情況；以及

諮詢政府部門及公眾

- (w) 建議修訂已適當地顧及相關政府政策局和部門的意見。為免過早披露有關發展管制的資料，分區計劃大綱圖的建議修訂會根據條例第 5 條展示，以便公眾提出申述，這是收集意見的法定渠道。當局會在展示葵涌分區計劃大綱草圖期間就有關修訂徵詢葵青區議會的意見。

3. 主席備悉，建議修訂主要涉及為各發展地帶訂定建築物高度限制，而大部分建築物高度限制均已考慮現有建築物／已承諾發展項目的建築物高度。他詢問有否任何特定地帶規定當中的重建項目不得達至現有建築物高度，或其建築物高度限制是根據一些其他的考慮因素而建議。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，有關情況涉及華景山莊所屬的「住宅(乙類)2」地帶及葵涌貨櫃碼頭所屬的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶。主席建議集中討論這兩個地帶，委員表示同意。

4. 陳偉信先生向委員簡報，考慮到華景山莊的視覺影響，當局為該發展項目所屬的「住宅(乙類)2」地帶訂定主水平基準上 260 米、275 米、290 米及 275 米的梯級狀建築物高度限制，重建項目不得達至現有建築物高度。此外，如在有關用地內進行任何新發展或重建，均須向城規會提交規劃申請，並須輔以發展藍圖及視覺影響評估，以供考慮。

5. 主席表示，華景山莊位於山頂，該處的風很大。他詢問劃設投影片所示的擬議建築物間距的目的何在，以及可如何紓

緩風造成的影響。空氣流通評估顧問趙家輝先生在回應時表示，有些紓緩措施(例如植樹)可減少風對行人水平的影響。

[方和先生此時離席。]

6. 一名委員認為，從建築角度而言，華景山莊現時沿山脊線的弧形建築設計有其本身的優點，並曾獲香港建築師學會頒發獎項。這名委員質疑若為有關的「住宅(乙類)2」地帶訂定主水平基準上 260 米、275 米、290 米及 275 米的擬議梯級狀建築物高度限制，而又沒有訂定重建項目可達至現有建築物高度的條文，則與現時的建築設計比較，重建項目可否達致較佳的建築設計。這名委員認為可保留現時的建築設計，並以華景山莊的現有建築物高度作為建築物高度限制。

7. 陳偉信先生在回應一名委員就華景山莊的歷史背景提出的詢問時表示，根據其理解，政府是以甲種換地權益書或乙種換地權益書批出有關用地作私人住宅發展，而華景山莊是於一九八零年代興建。契約內載有一項條件，規定須就發展項目提交總綱發展藍圖，當時較少公眾人士關注該發展項目的「屏風效應」。不過，亦有公眾意見表示華景山莊是典型的屏風樓。華景山莊的擬議梯級狀建築物高度限制主要旨在控制其視覺影響。

8. 主席表示，訂定較現有建築物高度更為嚴格的建築物高度限制，同時又不容許重建項目達至現有建築物高度的做法未必恰當。一名委員認為位於山頂的華景山莊不會阻擋其他發展項目的景觀或通風。此外，該發展項目的視覺影響屬於主觀看法，可能引起爭議。另一名委員持類似的看法，並建議以華景山莊的現有建築物高度作為有關的「住宅(乙類)2」地帶的建築物高度限制。

9. 秘書表示，華景山莊現時的建築形式無法符合《可持續建築設計指引》，因此須在重建時重新設計有關樓宇。就此，規劃署城市設計組已就華景山莊適當的建築物高度進行詳細研究，並為有關的「住宅(乙類)2」地帶擬備發展藍圖，建議為此地帶訂定梯級狀建築物高度限制。把建築物高度限制訂為現有建築物高度的最高水平並非恰當的做法，因為發展商很可能把整塊用地重建至最高水平，導致建築形式流於單調。挑選幾個

現有建築物高度作為建築物高度限制未能反映其現時建築物高度錯落有致的設計。此外，亦曾考慮把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，但用地的重建工作不大可能在短期或中期內進行。主水平基準上 260 米、275 米、290 米及 275 米的擬議建築物高度限制可容納分區計劃大綱圖所准許的整體總樓面面積，並符合《可持續建築設計指引》的規定。為回應委員提出以現有建築物高度作為建築物高度限制的關注事項，有關的「住宅(乙類)2」地帶的《註釋》可作出修訂，以容許重建項目達至現有建築物高度。主席補充說，《說明書》亦應作出修訂，以便更清楚說明華景山莊的地盤特色。

10. 另一名委員詢問是否有任何機制確保日後的發展或重建項目會顧及華景山莊獨特的建築設計。秘書在回應時表示，申請人或發展商須在重建時向城規會提交規劃申請，並須輔以發展藍圖及視覺影響評估，以供考慮。此項規定已在「住宅(乙類)2」地帶的《註釋》內訂明。

11. 經討論後，小組委員會同意規劃署就華景山莊所建議的建築物高度限制，但有關的「住宅(乙類)2」地帶的《註釋》須作出修訂，以容許華景山莊的重建項目達至現有建築物高度。《說明書》亦須作出相應修訂。此外，《說明書》的相關部分須作出修訂，以便更清楚說明華景山莊的地盤特色。

[會後補註：《說明書》已作出修訂，以便更清楚說明華景山莊的建築發展設計及地盤特色。]

12. 陳偉信先生繼而向委員簡報有關「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的擬議建築物高度限制。陳先生表示，貨櫃碼頭內的大型建築物的擬議建築物高度限制是以米為單位由主水平基準起計算，高度由主水平基準上 25 米至 110 米不等，以便大致反映現有建築物高度。考慮到貨櫃碼頭內的小型建築物的主要高度為一至兩層，以及為容許在露天存放場設置附屬構築物方面具有彈性，當局建議把碼頭內的露天場地及這些建築物的建築物高度限制訂為兩層。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。此地帶不設地積比率限制，但根據契約規定，在貨櫃碼頭內進行任何發展均須提交發展藍圖，以供地政總署署長審批。

13. 一名委員表示，根據《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，香港在作為高價值貨物存貨管理及區域分銷中心方面擔當重要的角色。預計物流業對土地的需求會不斷上升。擬議的建築物高度限制主要反映貨櫃碼頭的現有建築物高度，或會對物流業日後的發展構成限制。陳偉信先生在回應時表示，貨櫃碼頭在重建方面可具有彈性。正如文件附件 III 的《說明書》第 8.10.2 段所載，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。發展商或有關方面如欲重建貨櫃碼頭，可通過第 12A 條申請程序提交全面的重建計劃予城規會考慮。

14. 主席表示，物流業過去多年已有所改變，應給予更大的彈性以配合不斷轉變的需要。露天場地及小型建築物的擬議建築物高度限制(兩層)只反映現時情況，限制或會太大。鑑於第 12A 條申請及其後的製圖過程涉及漫長的程序，因此把該地帶的建築物高度限制提高更為恰當。若營運者要求訂定更高的建築物高度以配合物流業急速轉變的需要，則可就略為放寬建築物高度限制提交第 16 條申請。

15. 一名委員表示，「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的建築物高度限制不應過於寬鬆，以免在貨櫃碼頭內的重建工作流於零碎。另一名委員認為難以預測物流業不斷轉變的需要，而參照現時主要的建築物高度訂定建築物高度限制屬可接受的做法，但應容許有足夠的彈性以配合不斷轉變的需要。一名委員的意見相若，並認為貨櫃碼頭內業務的流轉可以很快。就略為放寬建築物高度限制提出申請未必可給予足夠的彈性。

16. 一名委員表示，根據其理解，物流業界採用現代的物流設施，以提高其運作效率，特別設計的貨倉會更配合其運作需要。以樓層數目訂定建築物高度限制可提供更大的彈性。

17. 另一名委員表示，香港的物流業亦會受內地的政策影響。考慮到廣東省(如鹽田港)貨櫃碼頭的發展，物流業的營運者必須迅速應變。

18. 一名委員有不同的看法，認為物流業屬資本密集工業，營運者應可迅速回應市場的轉變，他們可就其土地需求與政府商討。另一名委員贊同此意見，並補充說就略為放寬建築物高

度限制提出申請已容許足夠的彈性，以配合不斷轉變的需要。當局必須提出充分理由，證明為何須就「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶採用放寬建築物高度限制的條文。這名委員亦指出，當局應就貨櫃碼頭日後的發展作出更全面及長遠的規劃。在現階段容許建築物高度限制有太大彈性未必是恰當的做法。

[許智文教授此時離席。]

19. 一名委員就採用放寬而非略為放寬限制條文的先例提出詢問。秘書在回應時表示，在分區計劃大綱圖上的特定地帶訂明放寬限制條文旨在達致一些具體目標。當局曾就九龍站用地在分區計劃大綱圖上訂明放寬地積比率限制的條文。關於建築物高度限制方面，尖沙咀分區計劃大綱圖上被視為高樓建築樞紐的「商業」地帶已納入放寬限制條文，而放寬建築物高度限制的申請須符合一套準則。該項條文亦套用於西九文化區分區計劃大綱圖上的「休憩用地」和「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂與商業用途」地帶內的獨立式藝術文化設施，以及西南九龍分區計劃大綱圖上廣深港高速鐵路西九龍總站所屬的「綜合發展區(1)」地帶，讓設計上更具彈性。

20. 秘書續指，貨櫃碼頭位於通風廊的當眼位置，毗連藍巴勒海峽的觀景廊。若不採用現有建築物高度，則在制定建築物高度限制時，貨櫃碼頭有全面的規劃更為恰當。然而，就放寬建築物高度限制而提交第 12A 條或第 16 條申請仍可達致實施發展管制的目的，而有關建議亦須公布予公眾參考。雖然前者涉及較漫長的程序，但申請人可向城規會陳述有關建議，而後者的申請人則不能這樣做。

21. 由於委員對於應根據《城市規劃條例》第 16 條還是第 12A 條就放寬「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的建築物高度限制提交申請有不同的看法，因此主席要求他們舉手表決。五名委員支持採用第 16 條申請程序，一名委員支持採用第 12A 條申請程序，而兩名委員則沒有表明意見。

22. 經討論後，委員普遍認為貨櫃碼頭用地獨特，以及必須加強香港物流業日後的發展。小組委員會同意規劃署就「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶所建議的建築物高度限制。

然而，當局應訂定放寬建築物高度限制條文，而非略為放寬建築物高度限制條文，以便可彈性配合物流業急速轉變的需要。《說明書》亦須作出修改，以反映上述修訂項目。

[會後補註：《說明書》已作出修訂，以反映「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶已採用放寬建築物高度限制條文，而有關申請或須輔以技術評估。]

23. 在收納上文第 11 及第 22 段所載修訂項目的前提下，小組委員會決定：

- (a) 同意文件附件 I 所載關於《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/25》的建議修訂和《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/25A》（展示時將重新編號為 S/KC/26），以及文件附件 II 所載該分區計劃大綱草圖的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納文件附件 III 所載經修訂的《說明書》，以說明城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖及其《註釋》一併以城規會的名義展示。

[副主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／特別職務梁美玲女士、高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士、城市規劃師／特別職務黃楚娃女士及空氣流通評估顧問趙家輝先生出席會議解問委員的詢問。他們均於此時離席。]