

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二一年一月八日上午九時舉行的
第 663 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)

邱國鼎先生

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)

黃善永先生

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

鄧翠儀女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會

高靄晴女士

開會詞

1. 主席表示是次會議會以視像會議的方式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年十二月十八日第 662 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年十二月十八日第 662 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/10 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》，把位於九龍九龍塘根德道 3、5 及 7 號的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業(3)」地帶及「道路」
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K18/10 號)

4. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉竟成先生 一 為香港房屋協會的前僱員，而該協會曾與杜立基公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 一 其配偶為一間公司的董事，該公司在九龍塘擁有物業。

5. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而劉竟成先生尚未到席。由於蔡德昇先生配偶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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二十三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。這是申請人首次就申請要求延期。

7. 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三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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/520 為批給在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣橫窩仔街1號亞洲脈絡中心2樓(荃灣市地段第363號)作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途的規劃許可續期三年(都會規劃小組委員會文件第A/TW/520號)

8. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由 MapletreeLog PF (HKSAR) Limited (下稱「MPL 公司」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- 蔡德昇先生 — 其配偶為一間公司的董事，該公司在荃灣擁有物業；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與 MPL 公司有業務往來。

9. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，以及黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

10. 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) 為批給作臨時資訊科技及電訊業(數據中心)用途的規劃許可續期三年；
- (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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該申請地點的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C(下稱「規劃指引編號 34C」)，因為自從批出上一次規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，而申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，以及申請人所要求續期三年亦屬合理。

[劉竟成先生及黃幸怡女士在規劃署簡介期間到席。]

11. 部分委員提出以下問題：

- (a) 政府有否制訂政策規劃數據中心的發展；
- (b) 設立數據中心有何用地要求及考慮因素；
- (c) 荃灣區的數據中心的位置為何；以及
- (d) 城市規劃委員會曾就一項涵蓋整個「綜合發展區(3)」用地的擬議綜合住宅發展(包括所涉樓宇)批出一份總綱發展藍圖，該圖的有效期至二零二三年止。批准這宗申請會否對「綜合發展區(3)」用地的核准計劃造成任何影響，以及會否影響「綜合發展區(3)」用地綜合住宅發展的施工計劃。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 相關政策是由創新及科技局(下稱「創科局」)負責制訂和推行，目的是為了促進香港數據中心的發展。從土地用途規劃的角度而言，數據中心歸入資訊科技及電訊業，而資訊科技及電訊業屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶的第一欄用途，無須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。不過，申請人或須向地政總署申請契約修訂，以落實有關建議。地政總署在處理有關申請時，會諮詢相關政府決策局及部門，包括創科局；
- (b) 數據中心通常需要較大的樓面面積放置支援設施。位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶的工廈應可滿足這類運作需要。至於其他用途地帶，規劃署在考慮作數據中心用途的申請時，會視乎土地用途是否互相協調並因應其他因素作出考慮；
- (c) 由於荃灣東工業區的大部分工廈均位於「工業」地帶內，因此資訊科技及電訊業(包括數據中心)屬於第一欄用途，無須取得城規會的規劃許可。除了申請處所外，所涉樓宇的其他樓層也設有數據中心。城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)曾於二零一八年批准把位於有關工廈以南的「綜合發展區(5)」用地內的一幢工廈作數據中心用途。此外，柴灣角部分工廈現正申請修訂契約，以發展數據中心；以及
- (d) 「綜合發展區(3)」用地涉及多宗綜合住宅發展的規劃申請，包括申請編號 A/TW/452。該宗申請於二零一五年一月十六日獲小組委員會批准，地政總署已於二零一九年一月批准申請地點部分地方(不包括所涉樓宇)的修訂契約申請。申請編號 A/TW/519 涉及修訂已核准的總綱發展藍圖，於二零二零年十二月十八日被小組委員會拒絕，主要理由是申請人未能證明對已核准的總綱發展藍圖作出擬議修訂不會對其設計優點有負面影響；以及規劃及設計優點不足。根據申請編號 A/TW/452 已核准的總綱發展藍圖，「綜合發展區(3)」用地的綜合住宅發展會分階段進行。所涉樓宇屬於已核准的總綱發展藍圖的第二期發展項

目。據悉，申請人現時仍未提交建築圖則或修訂契約申請以推展第二期發展。由於落實擬議的綜合發展需時，在有關樓宇作為期三年的臨時數據中心用途不會影響在「綜合發展區(3)」用地進行綜合住宅發展。

商議部分

13. 委員普遍不反對這宗申請，原因包括在有關處所作為期三年的臨時數據中心用途不會影響在「綜合發展區(3)」用地進行綜合住宅發展；現時香港對數據中心有需求；數據中心用途與同一樓宇及附近地區內的其他用途並非不相協調，以及這宗申請符合規劃指引編號 34C。一名委員關注到當局有否制訂有關數據中心發展的長遠策略。主席回應時表示，制訂和推行相關政策屬於創科局的職責範圍。過去，政府曾在將軍澳預留適當用地發展數據中心。如獲政策上支持，規劃署會繼續在其他地區(例如新界的新發展區)物色適當用地發展數據中心，以滿足需求。城規會不時會就坐落在適當地點／處所的數據中心用途的規劃申請批給規劃許可，但條件是有關建議必須符合相關政府部門的要求。

14. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月十七日至二零二四年一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年七月十七日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

15. 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／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[九龍規劃專員鄭韻瑩女士及高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/264 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第 6342 號、6344 號、7427 號、7629 號、7630 號、7631 號及 7632 號進行綜合住宅(分層住宅)、商業(商店及服務行業)及社會福利設施(安老院舍)發展，並略為放寬非住用總樓面面積限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/264C 號)

16. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。謝祥興先生已就此議項申報利益，因為其近親在馬頭角擁有一個單位。

17. 由於謝祥興先生的近親所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

18. 小組委員會備悉，加入了一些文本修訂的三頁替換頁(文件第 13 頁、第 22 頁及第 23 頁)已在席上提交，並於實物投影機上展示，供委員參考。高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬進行綜合住宅(分層住宅)、商業(商店及服務行業)及社會福利設施(安老院舍)發展，並略為放寬非住用總樓面面積限制；
- (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 49 份公眾意見。當中，有 11 份由個別人士提交，表示支持這宗申請；另有 23 份由三名「綜合發展區(3)」用地地段的註冊擁有人、兩間公司及個別人士提交，表示反對這宗申請；其餘 15 份由兩名「綜合發展區(3)」用地地段的註冊擁有人、一名「綜合發展區(2)」用地地段的註冊擁有人及個別人士提交，就這宗申請提供意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬進行的綜合住宅、商業及社會福利設施發展大致上與區內已規劃的土地用途互相協調，但社會福利署(下稱「社署」)認為，從服務需要的角度而言，該安老院舍的擬議布局不能接受。申請人建議分兩期發展「綜合發展區(3)」用地。不過，擬議的分期發展模式並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A(下稱「規劃指引編號 17A」)，因為申請人無法證明「綜合發展區」地帶的規劃意向不會無法達成，以及擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響。申請人對有關建議及落實第二期發展並無控制權，因此無法證明「綜合發展區(3)」用地內的發展在布局設計及所提供的運輸設施方面，仍能達到設施齊全、自給自足的目的，以及個別土地的擁有人的土地權益不應受到不利影響。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

[余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 一些委員提出以下問題：

申請地點的用途

- (a) 是否可以在擬議安老院舍樓上發展住宅用途，以善用申請地點的發展潛力；「一地多用」的發展模式是否可行；

擬議安老院舍

- (b) 擬議安老院舍的布局及運作情況為何；
- (c) 擬議安老院舍的布局是否可作出修改，以回應社署的意見；政府對安老院舍所提供的天然照明及通風是否有任何特定的規定；

擬議車輛通道安排

- (d) 運輸署是否認為擬議車輛通道安排可以接受；

分期發展

- (e) 第一期發展及第二期發展如何劃分；

擁有人的同意及規劃考慮因素

- (f) 是否有規定須就「綜合發展區」用地的發展取得所有土地擁有人的同意；
- (g) 考慮「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖時的主要評核準則為何；
- (h) 現時的建議是否符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向；以及
- (i) 據悉，申請人既沒有諮詢第二期發展的其他土地擁有人，也沒有取得他們的同意，而且對落實第二期的發展亦無控制權，小組委員會是否可以只考慮第一期發展的情況。

20. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

申請地點的用途

- (a) 申請人可在擬議安老院舍樓上進行住宅發展，以善用申請地點的發展潛力，但有關申請人所提交的計劃並

無包括這項建議。根據現時的計劃，申請人須落實紓減噪音措施，例如在擬議安老院舍的 2 樓至 5 樓裝設隔音玻璃及機械式通風設施，以紓減交通噪音。倘申請人擬落實「一地多用」發展，須進行技術評估，以評估在擬議安老院舍樓上進行住宅發展是否可行；

擬議安老院舍

- (b) 「綜合發展區(3)」用地的擬議發展會分兩期進行，第一期發展會興建一幢非住用用途的安老院舍樓宇，而第二期發展則會興建三幢住宅暨商業用途的綜合大樓，分別佔用地總面積約 13% 及 87%。擬議安老院舍發展項目位於申請地點的西面，呈狹長形，闊約 15 米，長約 70 米。根據第二期發展的概念計劃，第二期發展建議會為安老院舍設置一個永久出入口，而該出入口亦會服務整個發展項目。雖然申請人仍未就共同發展「綜合發展區(3)」用地取得第二期發展的其他土地擁有人的同意，但有關的總綱發展藍圖已涵蓋第二期發展的概念計劃，而該計劃已假定餘下的六個地段會集中在一期內重建。至於擬議安老院舍日後的運作情況，申請人並無在申請書內提供任何有關資料；
- (c) 雖然申請人聲稱屬第一期發展的安老院舍自成一體，但社署認為，該擬議布局須裝設隔音玻璃及依靠機械式通風設施和中央空調系統，從服務需要的角度而言不能接受。參考現時的建議及地盤布局的限制，在該安老院舍提供天然照明及通風，以回應社署的意見，或存在困難。按社署所說，擬議安老院舍的設計和建造須符合社署發出的《安老院實務守則》(2020 年 1 月修訂版)。安老院舍每個用作居住用途的房間須提供足夠的天然照明及通風，以符合《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)的相關條文；

擬議車輛通道安排

- (d) 雖然運輸署署長認為申請地點應設置單一出入口，但對於在第二期設置可供整個發展項目使用的永久出入

口，以及在第一期設置可供安老院舍使用的臨時出入口的建議，他沒有負面意見。然而，他的關注是申請人能否落實為第一期和第二期項目提供永久車輛通道；

分期發展

- (e) 第一期和第二期發展的邊界是按照該「綜合發展區(3)」用地內的地段界線劃定的。由於申請人只獲第一期範圍內地段(即九龍內地段第 7632 號)的土地擁有人授權進行第一期發展，故假設餘下六個地段(即九龍內地段第 6342 號、6344 號、7427 號、7629 號、7630 號及 7631 號)會全部集中在第二期階段進行發展。由於第二期聯合發展的概念計劃難以實行，加上能否落實總綱發展藍圖仍屬未知之數，因此分兩期進行發展的建議並不符合規劃指引編號 17A 的規定。此外，從服務需要的角度而言，社署認為擬在第一期關設的安老院舍在設計和布局兩方面均不能接受；

擁有人的同意及規劃考慮因素

- (f) 倘申請地點屬共有業權，申請人便無須取得該「綜合發展區(3)」地帶內所有土地擁有人同意。根據規劃指引編號 17A，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，委員會會考慮容許發展計劃分期推行。此外，在擬訂發展計劃的分期施工安排時，申請人必須證明擬議發展的綜合發展模式和個別地段的擁有人的土地權益都不會受到不利影響，並確保最終落成的發展仍能達到自給自足的目的；
- (g) 在評核一塊「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖時，主要的考慮因素在於能否妥為處理擬議發展的綜合發展模式、技術可行性，以及工業與住宅用途為鄰的潛在問題；

- (h) 劃設「綜合發展區(3)」地帶的目的是要在區內進行綜合發展／重建。擬議發展會妨礙落實該「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，因為第一期發展只佔整個「綜合發展區(3)」用地一小部分(約 13%)，只有極小的地方可與申請地點餘下的部分整體融合；以及
- (i) 鑑於擬議安老院舍僅佔該「綜合發展區(3)」用地的一小部分，小組委員會須考慮如就在第一期發展的擬議安老院舍批給規劃許可，會否妨礙落實在申請地點進行綜合發展的規劃意向，以及會否影響落實日後在申請地點其餘部分進行重建的計劃。由於第二期發展的概念計劃的性質十分概括，而申請人亦沒有就其建議的聯合發展取得相關地段擁有人的同意，申請人聲稱第二期發展可達到自給自足的目的沒有足夠的理據支持。

商議部分

21. 委員欣賞申請人主動建議在申請地點闢設安老院舍以應付社區需求，但他們普遍認為不應支持這宗申請，並提出以下意見：

- (a) 他們認為該安老院舍的擬議布局(裝設隔音玻璃窗、機械式通風設施和中央空調系統)不能接受；同時亦備悉，社署表示從服務需要的角度而言，有關布局不能接受；
- (b) 假設第二期發展會採用聯合發展的方式進行。然而，申請人對該第二期發展的建議和落實情況均沒有控制權。因此，申請人未能就布局設計和所提供的運輸設施的方面，證明擬在該「綜合發展區(3)」地帶進行的發展能達到自給自足的目的；
- (c) 分兩期發展的建議不符合城規會規劃指引編號 17A 的規定，因為申請人未能證明有關建議不會妨礙落實該「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，以及擬議發展的全面性不會受到不利影響；以及

- (d) 第二期發展範圍的地段擁有人對這宗申請提出反對。申請人未能證明個別地段的擁有人的土地權益不會受到不利影響。

22. 一些委員認為在新發展項目提供社會福利設施值得鼓勵。一名委員認為，擬議的安老院舍與鄰近的現有政府、機構及社區設施可發揮協同效應，但現時所提交的布局設計卻不能接受。如申請人決定於日後再次提交申請的話，應考慮就社署和小組委員會提出的關注事項，全面檢討該總綱發展藍圖，並在有需要時與同一「綜合發展區(3)」地帶內的其他土地擁有人加強合作。

23. 一名委員建議申請人在提出申請時，須在繪圖上提供合適的細節，以闡明相關設計概念和布局，供小組委員會考慮。

24. 數名委員對落實該「綜合發展區」地帶的進度表示關注。主席回應說，當局會就「綜合發展區」地帶每兩年進行一次檢討，並設有機制監察有關地帶的發展計劃的進度。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「該項分期進行綜合住宅／商業／社會福利設施發展項目的建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A 的規定，因為申請人未能證明有關發展不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向；擬議發展的綜合發展模式不會受到不利影響；就布局設計和所提供的運輸設施而言，每期的發展都能達到自給自足的目的；以及個別地段的擁有人的土地權益不會受到不利影響。」

[主席多謝規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/267 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍土瓜灣上鄉道 21 至 31 號(單數)
作分層住宅、商店及服務行業和食肆用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/267 號)

26. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 謝祥興先生 一 其近親在馬頭角擁有一個單位；以及
- 劉竟成先生 一 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。

27. 由於謝祥興先生的近親所擁有的物業並非直接望向申請地點，而劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬作分層住宅、商店及服務行業和食肆用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到七份提出關注或提供意見的公眾意見。這些意見分別來自香港中華煤氣有限公司、一名九龍城區議員及個別人士。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，與周邊的發展項目並非不相協調，長遠亦有助該區逐漸演變作住宅用途。申請人已進行相關的技術評估，證明擬議發展不會對環境、交通、視覺及景觀造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門對技術方面的關注。批准這宗申請與小組委員會先前就該「住宅(戊類)」地帶內的其他同類申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬闢設的園景花園會否對公眾開放；
- (b) 擬議發展會如何與毗連的道路網絡配合；
- (c) 單位總數及有關單位面積的分項數字為何；
- (d) 會否使用循環再用水作灌溉用途；以及
- (e) 27 樓的走火層是強制規定，抑或純粹是申請人的建議。

30. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬設於二樓及三樓平台的園景花園屬於私人休憩用地，僅供住戶及他們的訪客使用；
- (b) 申請地點緊接下鄉道、上鄉道、九龍城道及一條後巷。東九龍走廊是九龍城道之上的一條高架道路，位於申請地點西面，而走廊上行駛的車輛會引起交通噪音。為避免因為與高架道路為鄰而引起的相容問題，擬議住宅樓宇會建於較接近下鄉道和上鄉道的位置，以符合有關環境的規定；

- (c) 擬議住宅發展項目會提供 201 個單位，預計平均單位面積為 31.5 平方米。根據申請人所提交的交通影響評估，其中 180 個單位的總樓面面積少於 40 平方米、20 個單位的面積界乎 40 至 70 平方米，另有一個單位面積超過 160 平方米。申請人無須在提交規劃申請時提供有關單位面積的詳細分項數字；
- (d) 雖然申請人已提交園景設計總圖，說明各個樓層的美化景觀設計，但沒有就會否使用循環再用水作灌溉用途提供資料；以及
- (e) 在 27 樓闢設走火層連空中花園的建議是申請人提出的。

商議部分

31. 委員備悉，擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，以及解決工業／住宅為鄰可能產生的問題。有關發展參數並沒有超出分區計劃大綱圖所訂明的限制，申請人亦已進行相關的技術評估，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。委員普遍認為可以支持這宗申請。

32. 一名委員關注發展項目所建議的單位面積細小，並詢問可否要求申請人在提交規劃申請時提供有關單位面積的分項數字，方便委員對有關建議更為了解，以及可否建議這宗申請的申請人不要在擬議發展內興建納米單位。一名委員對此表示同意，另有兩名委員認為申請人只會在詳細設計階段才可確定單位面積的詳細分項數字，倘將這些初步資料納入以計劃為本的規劃申請內，可能會誤導公眾對於建議最終落實情況的期望。

33. 秘書回應委員對於單位面積的關注，解釋申請人無須提交有關單位面積的分項數字及最小單位面積等詳細資料。儘管如此，這宗申請的申請人提交的交通影響評估已包含了建議的單位面積範圍，主要用作評估發展所造成的交通影響。申請人提交的所有資料(包括技術評估)均可供公眾查閱。此外，小組委員會或有興趣知道，現時政府沒有政策規管單位的最小面積。多年來，小組委員會／城規會比較關注住宅發展申請所建議的單位總數，

而並非有關單位面積的詳細分項數字。由於小組委員會是根據申請人提交的方案批出規劃許可，倘申請人須在建議內提交有關單位面積的詳細資料，即表示申請人須按照獲批准的方案所訂明的特定單位面積落實擬議發展。較合適的做法是提供單位面積僅作為背景資料，讓發展商可在詳細設計階段因應市場需求靈活決定單位面積。如採用這種做法，可按適當情況在相關文件的註腳加入相關資料，或由規劃署在會議上簡介有關資料，供小組委員會／城規會參考。經討論後，委員普遍同意應鼓勵申請人提供有關單位面積的分項數字，讓小組委員會／城規會可在審議日後的規劃申請時用作參考。

34. 至於應否加入條款，勸喻申請人避免興建納米單位，一名委員對加入有關係款的基礎為何表示關注，因為目前政府並沒有政策規管單位的最小面積，亦沒有清楚界定何謂「單位面積細小」。秘書亦向委員補充說，小組委員會／城規會過去並無加入這項指引性質條款的先例。由於委員就擬議單位面積所提出的關注會記錄在是次會議記錄內，與會者同意無需加入這項指引性質的條款。

35. 由於提出興建納米單位的發展建議數目持續增加，一些委員認為政府或有需要就規定單位的最小面積制訂政策，以保障市民的生活環境質素。為協助當局制訂有關政策，如規劃署可擬備近年住宅發展項目的單位面積相關資料以供參考，會對有關工作大有幫助。主席指出，政府的施政方針是透過多管齊下的方式增加土地供應，以及改善香港的整體生活質素。雖然市場上有一些納米單位，但據觀察所得，近年私人房屋發展項目的平均單位面積亦有上升跡象。

36. 有關計算總樓面面積的問題，一名委員詢問住用總樓面面積是否包括平台花園和機房範圍。另一名委員則關注，擬用作餐飲場地的庭院可豁免計入非住用總樓面面積內，此做法會否剝奪住戶使用該休憩用地的權利。秘書解釋，屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段決定有關範圍是否豁免計入總樓面面積內，而規劃署亦會就擬議發展是否符合獲批准的計劃提供意見。倘有關範圍不獲豁免，須計入總樓面面積內，導致總樓面面積超出小組委員會所批准的最大總樓面面積，則申請人須另行提交新申請。

37. 一名委員提出應鼓勵申請人探討可否使用循環再用水灌溉擬議發展項目的園景美化植物，與會者表示同意。就此，小組委員會會加入一項指引性質的條款。另一名委員提出一般意見，建議鼓勵申請人在提交規劃申請時，就擬議的綠化特色提供截視圖／設計透視圖／透視圖。由於簡單的線圖不能清楚呈現設計概念和布局，讓委員充分理解設計概念，因此不建議採用。

38. 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。這項規劃許可的有效期至二零二五年一月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已經續期，否則有關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) 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，落實該評估提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中就擬議發展提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實排污影響評估提出的區內排污改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

39. 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：

- 「探討可否使用循環再用水灌溉擬議發展項目的園景美化植物。」

[楊偉誠博士及黎庭康先生在進行商議部分期間離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。麥先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

Y/K14/786 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 86 號改裝整幢現有工業大廈，以作「酒店(賓館)」、「商店及服務行業」及其他用途(包括康體文娛場所／藝術工作室／影音錄製室／設計及媒體製作辦公室／研究所、設計及發展中心)
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14/786B 號)

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十二月二十九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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、經修訂的圖則，以及就政府部門意見作出回應。

41. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六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 8

其他事項

42. 餘無別事，會議於早上十一時零五分結束。