

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年十月四日上午九時舉行的
第 751 次會議記錄

出席者

規劃署署長
鍾文傑先生

主席

黃幸怡女士

副主席

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

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
裘天澤先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年九月二十日第 750 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二四年九月二十日第 750 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. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有五宗。這些延期要求的詳情、委員就這些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，延期就這些申請作出決定，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／荃灣及西九龍呂榮祖先生和城市規劃師／荃灣及西九龍何翹生先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/506 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的
葵涌荔景山路 200 至 210 號的建築物高度限制，
以闢設准許的社會福利設施
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/506A 號)

5. 秘書報告，奧特地境有限公司(下稱「奧特公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他的公司目前正與奧特公司就正在進行的項目合作。由於葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

7. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 現有發展及擬議發展的總樓面面積和上蓋面積分別為何；
- (b) 分區計劃大綱圖有否就申請地點施加任何總樓面面積限制；以及
- (c) 正在輪候殘疾人士住宿照顧服務的智障人士的數目為何。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 與現有發展相比，擬議發展涉及把總樓面面積由大約 4 160 平方米增至 12 900 平方米，以及把上蓋面積由大約 34% 增至 70%；
- (b) 根據分區計劃大綱圖，申請地點並無任何總樓面面積限制，但建築物高度限為四層高；以及
- (c) 申請人並無就正在輪候殘疾人士住宿照顧服務的智障人士的數目提供資料。不過，據申請人所述，在二零二三年，嚴重智障人士宿舍的輪候時間由 8.9 年至 17.8 年不等，而中度智障人士宿舍的輪候時間則由 9.9 年至 11.4 年不等。

商議部分

9. 主席表示，擬議發展符合政府政策，讓非政府機構可善用所擁有的用地，透過擴建、重建或新發展來增加有殷切需求的社會福利設施(下稱「社福設施」)。略為放寬建築物高度限制的建議能有助提供額外的社福設施，並透過原址重建擴建現有的社福設施。擬議計劃已加入各項設計優點，包括把建築物後移、劃設建築物間距，以及在不同樓層提供美化環境設施。

10. 委員普遍支持這宗申請。一名委員認為，擬議建築物高度可以接受。該名委員備悉，申請人已進行交通影響評估，以回應與擬議發展有關的交通方面的關注，而小組委員會會施加相關的規劃許可附帶條件。副主席表示，擬議發展可有助回應社福設施的殷切需求，特別是殘疾人士住宿照顧服務。當局應考慮進一步增加建築物高度，以提供更多社福設施，配合社區所需。就此而言，小組委員會備悉，根據相關規例，有關的社福設施的所處高度不得離地面超過 24 米，而擬議計劃下的建築物高度已予善用。

11. 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。這項規劃許可有效期至二零二八年十月四日止；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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/507 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
葵涌昌榮路 9 至 11 號
同珍工業大廈 A 座地下 A 倉庫(部分)
經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/507 號)

12. 秘書報告，申請處所位於葵涌。陳遠秀女士已就此議項申報利益，因為她是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途。由於陳遠秀女士所涉利益間接，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；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。]

港島區

[高級城市規劃師／港島胡可璣女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/287 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
香港鴨脷洲大街 165 至 167 號
樂景大廈地下 C 鋪(部分)及 D 鋪及 1 樓
闢設宗教機構(教堂)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/287 號)

16. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於鴨脷洲。區英傑先生已就此議項申報利益，因為他在鴨脷洲擁有物業，而有關物業位於該處所附近。由於區英傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

18. 一名委員留意到，該教堂在社區成立已久，逐詢問其原址及搬遷原因。高級城市規劃師／港島胡可璣女士回應時表示，根據申請人所述，教堂原本位於申請地點以東的樓宇內。該樓宇於二零二二年重建時，教堂暫時遷至海怡半島的海怡廣場西翼。該處所被確認為永久重置用地。

19. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士在回應一名委員的提問時表示，依照一般做法，規劃許可會獲批給四年的開展期限，以確保核准發展計劃在合理的期間內施行。在指明的開展

期限後，除非所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可便會停止生效。小組委員會先前批准的另外兩宗同類申請(編號 A/H15/203 及 A/H15/273)亦獲批給四年期限，因此建議給予目前申請同樣的期限。

商議部分

20. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；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。她此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士和城市規劃師／九龍黎瑋晴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K10/273 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍土瓜灣上鄉道 33 號九龍內地段第 6414 號
興建分層住宅，以及經營商店及服務行業和食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/273B 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，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。

單位面積

22. 一名委員注意到有公眾意見對擬議發展的「納米單位」表示關注，而副主席和一些委員亦從文件的繪圖 A-7 中發現擬議發展的一些單位面積只有約 19 平方米，並問及擬議發展的平均單位面積。副主席進一步詢問，住宅單位內的露台會否計入單位面積。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應指，根據申請人提交的資料，擬議發展的平均單位面積以總樓面面積計算約為 38 平方米。擬議發展會提供不同面積的住宅單位，而面積較大的單位位於較高樓層。露台方面，申請人或會在提交建築圖則階段申請把相關樓面面積豁免計入總樓面面積。

23. 一名委員注意到政府已公布最低單位面積要求，訂明每個單位的實用面積至少要達 26 平方米，遂詢問(i)這項要求是否適用於擬議發展並會加入日後的地契內；以及(ii)城市規劃委員會(下稱「城規會」)的職責是否包括考慮申請的擬議計劃下的單位面積。同一名委員亦關注，倘在擬議計劃未能符合政府最低單位面積要求的情況下批准這宗申請，或會傳達誤導信息，令公眾以為當局仍容許興建「納米單位」。地政總署助理署長(區域 1)彭蔚珊女士回應指出，要推展擬議發展必須修訂地契，地政總署會在修訂地契階段諮詢相關政府決策局／部門，以及把所提出的要求納入經修訂的地契，包括最低單位面積要求。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士補充指，倘小組委員會批准這宗申請，對經核准計劃所作的修訂，包括因應經修訂地契的最低單位面積要求增加平均單位面積而須減少單位總數，須根據有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 36C)處理。根據規劃指引編號 36C，單位數目的減少屬 A 類修訂，無須向城規會另行提出規劃申請。申請人須在隨後的提交建築圖則階段具體闡明對經核准計劃所作的任何 A 類修訂，供規劃署審查。

房屋需求

24. 一名委員注意到申請人所提出的其中一項理據是擬議發展符合政府在增加房屋供應方面的政策，但一些公眾提出的反對意見則認為房屋市場對小型單位的需求已經飽和。該名委員詢問，在考慮這宗申請時，應否把政府在土地供應方面的政策納入考慮因素。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士解釋指，申

請地點在分區計劃大綱圖被劃為「住宅(戊類)」地帶，此地帶主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。從規劃角度而言，擬議住宅發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而申請人亦已在其提交的環境評估中，就潛在的工業與住宅用途為鄰的問題作出評估。主席補充指，這宗申請符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而相關政府部門，包括環境保護署(下稱「環保署」)亦沒有就這宗申請提出反對意見，但表示須施加規劃許可附帶條件。至於擬議計劃的布局，則應交由申請人按照市場情況作出考慮。

政府、機構及社區設施的供應

25. 一名委員詢問該區政府、機構及社區設施的整體供應情況，以及規劃署會否考慮把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶或附加一項關於須在申請地點提供政府、機構及社區設施的要求。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士回應時表示，除了中學課室和社會福利署按較大範圍估算所訂長遠目標而闢設的一些社會福利設施外，馬頭角地區現有和已規劃提供的主要政府、機構及社區設施大致上足夠應付現時和規劃人口的需求。此外，附近有涉及較大範圍用地的重建項目，在考慮提供政府、機構及社區設施方面有較大彈性。鑑於該區正在轉型，而周邊地區在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶及「休憩用地」地帶，把申請地點劃定為「住宅(戊類)」地帶作住宅用途亦屬恰當。考慮到申請地點面積細小，可容納政府、機構及社區設施的空間有限。

擬議簷篷

26. 副主席和一些委員問及上鄉道的擬議建築物後移闊度，以及擬議簷篷部分範圍是否在申請地點的地段邊界之外，如是，在地段邊界之外闢設擬議簷篷是否在技術上可行。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助文件的繪圖 A-10 作出回應，表示申請人建議在地面層把建築物從毗鄰上鄉道的地段邊界後移 1 米，並在建築物 1 樓的邊緣，分別沿上鄉道和下鄉道闢設兩個位於地段邊界外闊 1.2 米的簷篷。擬議計劃(包括擬議後移和簷篷)已送交相關政府部門傳閱以徵詢意見，相關政府部門對擬議後移和簷篷沒有負面意見。至於簷篷延伸至地段邊界以外

的問題，以及有關簷篷會否計入總樓面面積內，則會在修訂地契階段和提交建築圖則階段考慮。

商議部分

27. 主席扼要重述，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。基於該區現有的工業用途，以及潛在的工業與住宅用途為鄰的問題，涉及住宅用途的發展須向城規會提出申請。這宗申請的主要考慮因素是，擬議計劃能否有效處理工業與住宅用途為鄰的問題。就此，申請人已提交相關評估，以證明擬議計劃在技術上可行，而在施加適當規劃許可附帶條件的情況下，相關政府部門(包括環保署)不反對這宗申請。上文討論的問題，例如最低單位面積和擬議簷篷，可在修訂地契階段和提交建築圖則階段處理。

28. 副主席和委員均表示，雖然原則上不反對在申請地點的住宅用途，但對擬議計劃下的單位面積細小有所保留，並強調不應支持「納米單位」，因為這樣的環境並不理想，亦會犧牲居民的生活質素。基於以上所述，委員討論倘批准這宗申請，應否對有關的規劃許可附加一項規劃許可附帶條件或指引性質的條款。地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士就一名委員的查詢作出回應時表示，根據發展局於二零二二年二月二十四日的公布，就私人發展項目所涉的修訂地契或換地申請而言，實用面積至少要達 26 平方米的最低單位面積要求，適用於地政總署在二零二二年二月二十五日或之後所收到的申請。由於須修訂地契／換地以推展有關建議，因此將會在修訂地契／換地階段把最低單位面積要求納入申請地點的地契內。一名委員認為，除了平均單位面積外，可在文件提供更多有關單位面積的資料(如有的話)。

29. 主席總結，委員普遍支持把申請地點作住宅用途。由於須就有關建議修訂地契／換地，因此將會在修訂地契／換地階段把最低單位面積要求納入申請地點的地契內。規劃指引編號 36C 已提供彈性，以便日後修訂已獲核准的發展建議，包括改變單位數目以符合最低單位面積要求。經過一輪討論後，小組委員會同意附加一項指引性質的條款，以回應委員對單位面積

問題的關注，以及供地政總署在修訂地契／換地階段作出跟進，並認為這個做法更為恰當。

30. 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；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和下列附加的指引性質的條款：

「擬議發展須符合最低單位面積要求(即實用面積不少於26平方米)，以改善居住空間，達到政府的最新要求。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目12

其他事項

[公開會議]

31. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 751 次會議記錄
(會議日期：二零二四年十月四日)

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
3	A/TW/543	第一次
4	A/TWW/130	第一次
8	A/H19/86	第一次
9	A/H20/200	第二次^
10	A/K7/122	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	
3	申請地點位於荃灣。	— 蔡德昇先生的配偶在一間於荃灣擁有多個物業的公司擔任董事 — 黃傑龍教授的公司荃灣擁有一個物業
4	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 Levenson Limited 提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。	— 葉頌文博士的公司目前正與新鴻基公司就正在進行的項目合作，而他目前與艾奕康公司有業務往來

10	申請處所位於何文田，這宗申請由瀋隆發展有限公司提交。	- 一 蔡德昇先生在何文田擁有物業，而有關物業十分接近申請處所 - 一 葉少明先生與瀋隆發展有限公司的擁有人私下是朋友
----	----------------------------	--

由於蔡德昇先生配偶的公司和黃傑龍教授的公司所擁有的物業均並非直接望向項目 3 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。由於葉頌文博士涉及與新鴻基公司有關的直接利益(有關項目 4)，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論項目 4。由於蔡德昇先生和葉少明先生涉及直接利益(有關項目 10)，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論項目 10。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/751_mpc_agenda.html。