

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零七年一月五日上午九時  
舉行的第 341 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長 伍謝淑瑩女士	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
運輸署助理署長／市區 盧劍聰先生	
規劃署副署長／地區 黃婉霜女士	秘書

**因事缺席**

陳曼琪女士

邱小菲女士

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鏐琪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署副署長(一般事務)

梁玉書先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

莫慧敏女士

## **議程項目 1**

### 通過都會規劃小組委員會二零零六年十二月十五日第 340 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零零六年十二月十五日都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 340 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[黃遠輝先生此時到達參加會議。]

## **議程項目 2**

### 續議事項

[公開會議]

(a) 接獲城市規劃上訴個案的裁決

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 7 號  
擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗屏山庸園路第 122 約地段第 743 號  
臨時露天貯存建築材料(為期三年)  
(規劃申請編號 A/YL-PS/230)

2. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-PS/230)的決定，而有關申請涉及在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的一塊土地，臨時露天貯存建築材料，為期三年。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年十一月二十三日聆訊這宗上訴，並於二零零六年十二月二十二日駁回上訴申請，主要理由是上訴人未能提供技術評估，以證明擬議用途不會在排水、交通、視覺、景觀和環境各方面帶來負面影響。此外，區內人士提出強烈反對；政府部門亦基於有關發展對環境和附近地方造成負面影響而提出反對。上訴人亦沒有遵照城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用

途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引的規定。城規會拒絕／駁回這宗申請和覆核申請的結論和理由理據充分。上訴個案的摘要和上訴委員會的決定已送交委員參閱。

[杜本文博士及盧劍聰先生此時到達參加會議。]

(b) 城市規劃上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零零七年一月五日，上訴委員會有 25 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	88 宗
放棄／撤回／無效	:	120 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	8 宗
總數	:	258 宗

[梁乃江教授此時到達參加會議。]

九龍區

[九龍規劃專員陳國榮先生及高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K11/177 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心地下工場單位 4A 號(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/177 號)

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途，特別指出先前把申請處所用作商店及服務行業用途(花店)的規劃申請在二零零四年六月二十五日獲批給規劃許可；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，對這宗申請不表意見。黃大仙民政事務專員收到一份區內人士的反對意見，認為在區內經營的商店太多會影響現有零售商店的生意；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定，亦與區內現有工業樓宇地面一層的用途相配合。相關政府部門包括消防處對申請不表反對。至於黃大仙民政事務專員收到區內人士的反對意見，申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。在申請處所經營花店的先前規劃申請(編號

A/K/11/158)曾獲批給許可，而自批准該申請以來，規劃情況沒有改變。

5. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

6. 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，但須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)，提交和落實消防安全措施的建議，包括為上述處所提供走火通道和裝設消防裝置，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

7. 小組委員會亦同意告知申請人，申請處所與公用道路之間不得有車路連接。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/218 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 5A 室經營臨時商店及服務行業(地產代理)  
(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/218 號)

#### 簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景

- (b) 擬議的臨時商店及服務行業(地產代理)用途，為期三年，特別指出在申請處所經營同樣臨時用途（為期三年）的規劃許可，因為沒有履行關於消防安全的規劃許可附帶條件，在二零零六年十月七日遭撤銷。不過，申請人現已向消防處提交消防裝置的建議；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見，支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定，亦大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。相關政府部門包括消防處不反對這宗申請。在申請處所經營同樣用途的先前規劃申請(編號 A/K/13/213)曾獲批給許可，而自批准該申請以來，規劃情況沒有改變。

9. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

10. 九龍規劃專員陳國榮先生回答委員的問題時表示，涉及將工業樓宇及工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)內的商店及服務行業用途合法化而提出的申請個案，一般的做法是規定申請人在六個月期限內履行關於消防安全的規劃許可附帶條件。秘書補充說，就永久用途和發展批給的規劃許可，所附加的附帶條件通常不設時限。但考慮到消防安全，城市規劃委員會根據消防處的建議，採納以樓面面積的準則，為工業樓宇／工辦樓宇地面一層的商業用途設定限制。根據該準則，在現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統者則不得超過 230 平方米；有關用途的申請會以先到先得的原則考慮。為避免申請人在取得規劃許可後遲遲不落實發展，小組委員會在批准工業

處所改作商業用途的申請時，會給予較短的期限，規定申請人在兩年內展開有關發展，而申請人在有關用途開始運作前須履行關於裝設消防裝置的規劃許可附帶條件。對於現有業務，履行關於消防安全措施的規劃許可附帶條件的期限為六個月，並訂明如附帶條件不獲履行，有關規劃許可會遭撤銷。秘書建議向委員提供相關的城市規劃委員會文件，會議記錄和指引，以供參閱。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年一月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)，提交和落實消防安全措施的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

12. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 委任一名認可人士提交建築圖則，以證明上述用途符合《建築物條例》的規定，特別是有關耐火結構及提供足夠走火通道方面的規定，並且按照《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》，為殘疾人士提供通道和設施；
- (b) 所有上落客貨活動，均須符合現行的道路限制規定；以及
- (c) 在現有排水設施附近進行工程時，須審慎行事，以免擾亂、干擾或損壞有關設施。如因申請人在附近範圍進行活動而導致有關設施淤塞或損壞，申請人



須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署署長的要求。

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K14/520 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘創業街 25 號創富中心地下工場單位 5 號經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/520 號)

### 簡介和提問部分

13. 這宗申請由長江實業(集團)有限公司旗下一間附屬公司提出。黃澤恩博士近期與該公司有業務往來，故就本項目申報利益。小組委員會知悉黃澤恩博士已經離席。

14. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時商店及服務行業用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門原則上不反對這宗申請，或並無提出負面意見；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見。提意見人支持這宗申請，但關注繳付豁免費用的規定會令擬議用途在財務上不可行。另外，觀塘民政事務專員表示公眾關注觀塘工業區的交通問題，如在申請處所經營商業用途涉及上落客貨活動，便應把行人安全和交通因素考慮在內。區內領袖曾要求政府協助把區內的工業樓宇轉型為商業／商貿／商店用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，因為申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 22C 的規定，亦大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。相關政府部門包括消防處原則上不反對這宗申請或沒有提出負面意見。至於觀塘民政事務專員對交通問題的關注，運輸署助理署長/市區從交通的角度考慮，不反對有關申請。

15. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

16. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，即有效至二零一零年一月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年七月五日或之前)，提交和落實在申請處所裝設消防裝置的建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (b) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

17. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 就申請經營商店及服務行業用途向地政總署九龍東區地政專員申請臨時豁免書；
- (b) 按照一九九九年一月五日批准的建築圖則編號 A/01/02，復修核准的斜路，以供殘疾人士使用；
- (c) 在排水渠及污水管附近進行工程時，須審慎行事，以免擾亂、干擾或損壞排水渠及污水管。如對公共

排水渠／污水渠造成任何損壞，申請人須自費進行修理，而有關情況須符合渠務署署長的要求；以及

- (d) 留意經營食物業須向食物環境衛生署申領有關食物牌照。

[黃澤恩博士此時返回參加會議。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (iv) A/K14/521 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11-13 號地下工場單位 1 號和 2 號(部分)經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/521 號)

#### 簡介和提問部分

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

18. 高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的商店及服務行業用途，特別指出申請處所部分地方建議用作通道地方、廁所、銀行、快餐櫃檯、士多和電氣工程店用途；
- (c) 政府部門的意見——消防處處長不支持這宗申請，因為申請處所位於設有噴灑系統工業樓宇的地面一層，該層的合計商用樓面面積不得超過 4 6 0 平方米，但申請處所所佔面積(包括通道地方佔地 5 6 6 平方米)卻超過有關上限；
- (d) 在法定公布期間，當局接獲一份公眾意見。提意見人支持這宗申請，但關注繳付豁免費用的規定會令擬議用途在財務上不可行。另外，觀塘民政事務專員表示公眾關注觀塘工業區的交通問題，如在申請

處所經營的商業用途涉及上落客貨活動，便應把行人安全和交通因素考慮在內。區內領袖曾要求政府協助把區內的工業樓宇轉型為商業／商貿／商店用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段，即從消防安全角度考慮，擬議用途不可接受。消防處處長指出，申請處所位於設有噴灑系統工業樓宇的地面一層，該層的合計商用樓面面積不得超過 4 6 0 平方米，但申請處所所佔面積(包括通道地方佔地 5 6 6 平方米)卻超過有關上限。

19. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

20. 一名委員指出，擬議的商店及服務行業用途的布局，採用 U 型設計，使位於申請處所後部的用者的走火通道，遠離處所出入口位置，一旦發生火警將不利於公眾安全。

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是從消防安全角度考慮，這宗申請不獲支持。

[主席多謝九龍規劃專員陳國榮先生和高級城市規劃師／九龍蘇麗梅女士出席會議回答委員的問題。陳先生和蘇女士此時離席。]

### 香港區

[港島規劃專員謝建菁女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H3/373 擬在劃為「休憩用地」地帶的西營盤東邊街  
北／干諾道西／西消防街交界處的西區填海區  
關設康體文娛場所(公眾游泳池)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/373 號)
- 

簡介和提問部分

22. 有關申請由建築署提出。黃澤恩博士近期與申請人有業務往來，故就本項目申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會不用就這宗申請進行討論和作出決定，故此黃澤恩博士無須離席。

23. 秘書報告，第一頁的取代頁已送交予各委員。小組委員會獲悉，申請人代表於二零零六年十二月十五日要求延期考慮其申請，以給予時間擬備進一步資料，澄清相關政府部門關注的問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是為讓申請人預備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/H7/146 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的銅鑼灣禮  
頓道 4 至 20 號(雙數門牌號數)關建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/146 號)
- 

簡介及提問部分

25. 小組委員會獲悉，申請人代表於二零零六年十二月十九日要求延期考慮其申請，以給予時間回應相關政府部門所提出的問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料，除非情況極爲特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝港島規劃專員謝建菁女士出席會議回答委員的問題。  
謝女士此時離席。]

#### **議程項目 5**

##### 其他事項

27. 議事完畢，會議於上午九時三十分結束。