

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一六年八月十二日上午九時舉行的  
第 563 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

葉天祐先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

運輸署助理署長(市區)  
彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

張國傑先生

余烽立先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
王鳳兒女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生

## 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年七月二十九日第 562 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」)二零一六年七月二十九日第 562 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。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

## 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/K3/572 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍旺角上海街516號3樓至5樓經營食肆  
(都會規劃小組委員會文件第A/K3/572號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份來自個別人士的意見書。其中一名提意見人表示支持申請，因為這會有利於該區的商業發展，另一名提意見人則表示反對，主要理由是市區住宅單位的需求甚殷；質疑食肆對該區的作用；住宅用途對交通造成的影響會較小；應鼓勵更適當地使用申請地點。油尖旺民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；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。擬經營的食肆與四周主要是商住混合發展連同下層作商業用途(例如商店及食肆)的土地用途並非不相協調，預期不會對周圍地區的交通或環境造成負面影響。申請地點面積細小(約 92 平方米)及該樓高六層的大廈已空置。擬議發展涉及改建現有建築物，對房屋土地供應的影響微不足道。至於公眾意見，上述評估亦相關。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黃令衡先生此時到席。]

#### 商議部分

5. 小組委員會備悉，城規會曾於二零零五年批准一宗同類申請，並訂明規劃許可附帶條件，以處理相關部門所關注的交通、消防安全和排污事宜。小組委員會亦得悉，有關建築物位於一個混合商住用途的地區，當中食肆林立。擬在上層經營的食肆預料不會對鄰近住宅樓宇造成重大的負面影響。食肆用途在消防安全、衛生、排氣及噪音滋擾等方面亦會受到其他法例及發牌規定所規管。

6. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年八月十二日止；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。這項許可須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長及城規會的要求。」

7. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。阮女士於此時離席。]

[此時，港島規劃專員姜錦燕女士獲邀到席上，以及霍偉棟博士到席。]

## 港島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/431 在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)8」地帶的香港  
西營盤爹核里 4 號地下經營臨時食肆(為期五年)  
(都會規劃小組委會文件第 A/H3/431 號)

---

#### 簡介和提問部分

8. 港島規劃專員姜錦燕女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時食肆，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 15 份公眾意見書，分別來自一名中西區區議員、附近一幢大廈的業主立案法團、區內居民及個別人士。在收到的 15 份公眾意見書中，有 10 份表示反對這宗申請，有 5 份則提供意見。所提關注事宜的主要理由是，擬議用途會對環境(例如氣味及衛生)造成負面影響，以及對周圍地區造成噪音及眩光滋擾；擬經營的食肆會帶來消防安全、保安及上落貨物等方面的問題；附近地區食肆林立，數目已足夠有餘；申請處所面積太細，難作食肆用途，以及應鼓勵傳統的地區商店在區內經營。中西區民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；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。申請處所位於橫越「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)8」地帶的用地。申請地點現時並非預留作任何「政府、機構或社區」用途。長遠來說，擬議的臨時食肆不大可能會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向。就土地用途而言，擬經營的食肆與周圍的發展項目並非不相協調，而地面層將會闢設一條獨立通道，從而避免對大廈上層居民造成滋擾。鑑於擬經營的食肆規模細小及其經營性質，預料不會對周圍地區的交通、排水、排污、景觀及消防安全造成重大的負面影響。至於可能造成的環境滋擾，例如噪音、煮食油煙及衛生，則可由相關法例規管。這宗申請大致上符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16。

9. 港島規劃專員姜錦燕女士回答一名委員的詢問時表示，該「政府、機構或社區」地帶內約四成土地是政府土地。自該區的首份分區計劃大綱圖於一九七零年代公布以來，申請地點一直劃為「政府、機構或社區」地帶，藉以保留用地供日後提供社區設施。現時該「政府、機構或社區」地帶並未有指定用途。另一名委員詢問是否有同類申請曾獲批給為期五年的臨時規劃許可。姜女士回應說，附近獲批給規劃許可作食肆用途的同類申請屬永久性質。

#### 商議部分

10. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二一年八月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)提交並落實消防裝置及滅火水源的建議，而有關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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

11. 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。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士出席會議，解答委員的提問。姜女士於此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H6/80 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶的香港大坑道 4 至 4C 號及毗連政府土地為住宅發展關設行車通道及進行相關工程  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/80 號)

---

12. 秘書報告，申請地點位於大坑，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 — 現居於大坑；
- 劉興達先生 — 目前與弘達公司和奧雅納公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 林光祺先生 — 過往與弘達公司、奧雅納公司和英環公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司和奧雅納公司有業務往來。

13. 劉興達先生報告，大坑的居民曾就這宗申請接觸他並向他提出意見，但他沒有與他們商討這宗申請。

14. 小組委員會備悉，張國傑先生和余烽立先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於劉興達先生、何安誠先生和林光祺先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。小組委員會同意，由於黃幸怡女士涉及直接利益，她可留在席上，但不應參與討論。

15. 秘書報告，會議前收到灣仔區議員和區內居民提交的兩封信件，表示反對這宗申請；有關信件會在這宗申請提交小組委員會考慮時適當地呈閱。

16. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應各政府部門所提出的意見，並諮詢區議會。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

17. 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。若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／九龍陳啟樺女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/733 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
九龍觀塘鴻圖道 44 及 46 號世紀工商中心  
地下 1-B 號室經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/733 號)

---

#### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／九龍陳啟樺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) 經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到任何公眾意見書。觀塘民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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。該宗申請符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為擬議發展項目不會在消防安全、交通、環境及基礎設施方面，對所在樓宇及毗鄰地區造成負面影響。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議無須附加展開發展時限的條款，因為申請所涉的商店及服務行業用途已在運作。

19. 一名委員注意到，申請地點所在樓宇的地面層涉及作商店及服務行業用途的多宗已停止生效規劃申請，並詢問目前是否有處所在沒有有效規劃許可下營運，以致地面層的商业樓面總面積超逾為消防安全而實施的 460 平方米上限。高級城市規劃師／九龍陳啟樺女士提述文件第 3 及 4 頁回應說，小組委員會批准申請地點所在樓宇地面層可供商店及服務行業用途的現行商業樓面總面積為 383.61 平方米。已停止生效及逾期的規劃許可並沒有計算在內。她補充說，申請地點所在樓宇內的商店及服務行業用途如沒有有效的規劃許可，地政總署可對此採取執行契約條款行動。

#### 商議部分

20. 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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)提交並落實消防安全措施建議，

包括在申請處所提供消防裝置及設備，以及闢設與所在工業樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑，而有關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)，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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍陳啟樺女士出席會議，解答委員的提問。陳女士於此時離席。]

## 議程項目 7

### 其他事項

22. 餘無別事，會議於上午九時四十分結束。