

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年五月十日上午九時舉行的
第 741 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

黃煥忠教授

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
李秀萍女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

陳振光教授

余偉業先生

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
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會
滕朗怡女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年四月十九日第 740 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四月十九日第 740 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兩宗。這些延期要求的詳情、委員就其中一宗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。

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/H7/185 提交發展藍圖以擬在劃為「商業(2)」地帶的香港銅鑼灣加路連山道內地段第 8945 號作准許的「食肆」、「辦公室」、「商店及服務行業」、「政府診所」、「公共車輛總站或車站」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」及「社會福利設施」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/185 號)

5. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生和城市規劃師／九龍張陽薇女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K13/330 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣宏開道 15 號九龍灣工業中心地下 6 號單位(部分)經營商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/330 號)

簡介和提問部分

6. 城市規劃師／九龍張陽薇女士借助投影片，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。

7. 主席、副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 可否講解一下按照城市規劃委員會規劃指引編號 22D 《在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展》(下稱「規劃指引編號 22D」)訂明的準則對現有工業樓宇／工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)地面一層的合計商用樓面面積施加限制的背景情況；以及在這宗申請中有關現有工業樓宇地面一層的非工業用途的規劃考慮因素是什麼；
- (b) 有關處所是否為一已建成的單位，還是由一個較大的單位分間開來，以符合有關地面一層合計商用樓面面積的限制規定；
- (c) 若這宗申請獲得批准，須否進行任何土地行政程序；以及
- (d) 有關建議會否對有關單位其餘部分的逃生途徑造成影響。

8. 高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生作出回應，要點如下：

- (a) 規劃指引編號 22D 訂明在「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行發展的指引，儘管目的是讓現有工業樓宇或工業－辦公樓宇(下稱「工辦樓宇」)在進行重建前，在使用上具有更大彈性，但也得確保這些樓宇內的擬議商業用途的消防安全獲得適當的處理。根據消防處的意見，基於對消防安全的考慮，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一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積一般不得超過 230 平方米。在考慮這宗申請時，由於樓宇內設有現有工業用途，實有需要確保擬議用途與同

一工業樓宇內的其他用途相容，以及不會對消防安全及環境造成不良影響等；

- (b) 有關處所屬於現有工業樓宇地面一層一個面積較大單位的一部分。申請人表示，倘這宗申請獲得批准，將會以磚牆把面積約 29 平方米的有關處所與單位的其餘部分隔開。屆時，該現有工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積(包括申請處所的擬議用途)總計將為 459.332 平方米，符合規劃指引編號 22D 所准許的相關上限；
- (c) 由於擬議用途違反現有地契的用途限制，故須按規定向地政總署申請短期豁免書或修訂地契，以便落實建議；以及
- (d) 屋宇署備悉在闢設擬議用途後，有關單位其餘部分在盡頭路情況下的行走距離將會超過限制，故表示倘這宗申請獲得批准，申請人須為有關處所及單位的其餘部分提供足夠的逃生途徑，文件夾附的《建議的指引性質條款》已加入這項要求。

9. 一名委員詢問，當局會否定期更新城規會規劃指引(例如於二零零七年公布的規劃指引編號 22D)，以配合最新的發展情況。秘書回應時表示，當局會因應最新的規劃情況，按需要檢討城規會規劃指引。經修訂的《城市規劃條例》於二零二三年九月一日開始生效，為配合條例的實施，最近已更新若干城規會規劃指引。當有需要更新／檢討相關城規會規劃指引時，當局將會按適當情況向城市規劃委員會提交檢討的結果及建議的修訂內容，以供考慮。

[徐詠璇教授在答問部分進行期間到席。]

商議部分

10. 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二零二六年五月十日止；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。這項許

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。]

議程項目 7

其他事項

[公開會議]

11. 餘無別事，會議於上午九時二十分結束。

都會規劃小組委員會第 741 次會議記錄
(會議日期：二零二四年五月十日)

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/H3/449	第一次
5	A/K10/271	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如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	申請地點位於西營盤／上環。	<ul style="list-style-type: none"> — 陳振光教授的配偶在西營盤擁有物業 — 徐詠璇教授的配偶出任董事的公司在上環擁有物業

小組委員會備悉，陳振光教授因事未能出席會議。由於徐詠璇教授配偶的公司所擁有的物業並非直接望向相關的申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/741_mpc_agenda.html)。