

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一七年十二月八日上午九時舉行的
第 594 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃偉恩先生

地政總署助理署長／區域 1
黃善永先生

規劃署副署長(地區)
龍小玉女士

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

楊偉誠博士

張國傑先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

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二零一七年十一月二十四日第 593 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」)二零一七年十一月二十四日第 593 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。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/11 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永基路 13 至 15 號及永立街 20 至 22 號葵涌市地段第 351 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「殯儀館及綠色殯儀設施」地帶（都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/11A 號）

3. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司（下稱「杜立基公司」）和弘達交通顧問有限公司（下稱「弘達公司」）為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉興達先生 — 目前與杜立基公司和弘達公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而何安誠先生和余烽立先生尚未到席。由於劉興達先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一七年十一月二十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應主要由運輸署提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的截視圖、樓宇平面圖、環境評估的更改頁、經修訂的交通影響評估等，以回應政府部門的意見。

6. 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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[林光祺先生和何安誠先生此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/791 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
長沙灣青山道489至491號香港工業中心B座
9樓B8至B10工場經營批發行業
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/791號)

7. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士]	
]	
馮英偉先生]	與永利行的董事總經理相識
]	
黃幸怡女士]	

8. 小組委員會同意，由於潘永祥博士、馮英偉先生和黃幸怡女士並無討論和參與這宗申請，他們可留在席上。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀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) 有關的批發行業；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這宗申請，原因是所申請的批發行業用途屬商業活動。在所涉工業樓宇的 9 樓進行該用途不可接受，因為該用途會吸引人流，而這些人有機會面對他們並不察覺及預計不到的風險。其他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」)收到一份公眾意見書，由一名個別人士提交，以表達其關注。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向主要是進行一般商貿用途，並容許在使用現有工業樓宇或工業、辦公室樓宇時有較大彈性，前提是有關用途不會造成負面的消防安全和環境影響，但消防處處長從消防安全的角度而言，反對這宗申請，並認為申請不可接受。因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。在長沙灣規劃區的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，不曾有在工業樓宇的較高樓層經營批發行業的同類申請獲批准，批准這宗申請會立下不良先例。至於收到的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

10. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 基於消防安全方面的關注，所申請的批發行業用途不符合有關「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編號 22D；以及

(b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令工業樓宇的火警危險加劇。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍鄧敏儀女士出席會議，解答委員的查詢。鄧女士此時離席。]

[彭偉成先生此時到席。]

[高級城市規劃師／港島盧玉敏女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/173 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
跑馬地山村道 2 號養和醫院李樹培院 2 期 4 樓(部分)
經營食肆(餐廳)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/173 號)

12. 秘書報告，這宗申請是由香港養和醫院有限公司(下稱「養和醫院」)提交，而申請處所位於跑馬地。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與養和醫院有業務往來，以及與配偶在跑馬地共同擁有一個物業；
- 霍偉棟博士 — 其家屬在跑馬地擁有一個物業；
- 劉興達先生 — 與配偶在跑馬地共同擁有一個物業，並擔任跑馬地居民協會主席；以及
- 林光祺先生 — 其配偶在跑馬地鄰近銅鑼灣區的地點擁有一個物業。

13. 小組委員會備悉，霍偉棟博士和張國傑先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意由於從劉興達先生和林光祺先生的物業不能直接看到有關處所，而且劉先生涉及的利益輕微，他們可留在席上。

14. 小組委員會備悉多名委員表示他們／其家屬是養和醫院醫療服務的使用人，並同意所涉的利益輕微，這些委員可留在席上。

[何立基先生和余烽立先生此時到席。]

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／港島盧玉敏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) 擬議食肆(餐廳)；
- (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」)共收到來自個別人士的 22 份公眾意見書，其中 20 份支持申請，兩份表示關注。公眾意見書的主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請旨在把養和醫院的現有食堂改作擬議餐廳，以便為職員和到訪醫院的市民大眾提供服務。衛生署署長不反對經營為職員、病人和訪客提供膳食服務的擬議餐廳，原因是該餐廳屬於醫院配套服務的一部分。擬議餐廳的樓面面積約為 662 平方米，規模不大，不會影響在該區提供政府、機構及社區設施，亦並非與現有大樓(即李樹培院)的其他用途不協調。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。擬議用途大致上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而這宗申請亦大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 16。至於公眾所關注的土地事宜、景觀影響和擬議餐廳的氣體排放，上文所述的規劃評估和政府部門意見亦相關。

16. 副主席和一些委員就下列事宜提問：

- (a) 申請的背景和醫院的「食堂」用途是否須取得規劃許可；
- (b) 養和醫院是否一如其中一名提意見人所聲稱，屬慈善機構；

牌照／規劃許可規定

- (c) 據悉在尖沙咀一個「政府、機構或社區」地帶有一宗把食堂用作臨時餐廳的同類申請，於二零一六年獲小組委員會批准，「食堂」與所申請的餐廳有何主要分別，以及規劃署會如何評估一項用途是否真正附屬於准許用途；

- (d) 有關的「食堂」用途在提供服務給並非醫院職員／病人／訪客的市民大眾方面，是否設有任何規劃限制；

擬議餐廳的運作

- (e) 擬議餐廳的運作模式資料，包括營業時間和收費；
- (f) 把醫院 4 樓的現有食堂改作餐廳會否影響(i)現有顧客即養和醫院職員，特別是在繁忙時間，因為日後外間顧客增加會延長等候服務時間；以及(ii)養和醫院的整體運作；

同類申請和潛在影響

- (g) 其他醫院有否把食堂改作餐廳的類似例子；以及
- (h) 一名提意見人所關注的潛在環境和視覺影響能否予以消除。

17. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士回應如下：

食堂／餐廳和養和醫院的背景

- (a) 准許的醫院用途的一切附屬用途，包括食堂用途，在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途，無須另行取得規劃許可。就此，旨在服務養和醫院職員、病人及探病人士的現有食堂屬經常准許的用途。二零一五年有傳媒報導該食堂開放給外來人士，不符合預定用途。其後，養和醫院向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申請普通食肆牌照，但申請遭食環署拒絕；
- (b) 目前，食堂職員會向每名顧客詢問，以確定他們是否養和醫院的真正使用人。據申請人所述，這個做法在運作上造成很大不便，並可能產生私隱方面的問題。把現有食堂改作餐廳的主要原因，是希望減

少食堂職員所承擔的行政工作和對顧客所造成的不便；

- (c) 養和醫院是私立醫院，並非慈善機構。有關契約並未訂有條件，限制把現有食堂改作擬議的餐廳；

牌照／規劃許可規定

- (d) 收到由食環署轉介的普通食肆牌照申請後，規劃署會按每宗申請的個別情況，根據相關分區計劃大綱圖的規定，評估是否需要規劃許可。如膳食設施在性質和規模上符合比例，可視為醫院的附屬用途，無須取得規劃許可；

擬議餐廳的運作

- (e) 據申請人所述，現有食堂為養和醫院職員提供服務及為病人準備膳食。擬議餐廳的運作方式會與現有食堂相同，只是食堂職員無須再一一詢問餐廳的訪客是否醫院的真正使用人。目前，食堂的營業時間是由上午七時至下午九時，一如申請人所提供的實地照片所顯示。申請人未有提供擬議餐廳的收費資料；
- (f) 雖然申請人並未提供詳細資料，說明以什麼措施保障醫院的運作免受 4 樓的餐廳用途影響，但申請人一再表示，如申請獲得批准，並不打算為擬議餐廳作宣傳或招徠生意和顧客；

同類申請和潛在影響

- (g) 擬在伊利沙伯醫院經營咖啡室和把明愛醫院現有食堂改作餐廳的申請分別於二零零八年和二零零一年獲小組委員會批准；
- (h) 與整間養和醫院相比，擬議餐廳規模細小。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。從規劃的角度而言，這宗申請可以接受；以及

- (i) 從其住所可直接看到申請處所的一名提意見人認為，申請處所(即現有食堂)內現時存放的物品不整潔，並關注到擬議餐廳排氣口所造成的負面影響。相關政府部門在進行規劃評估時已充分考慮公眾意見。

商議部分

18. 副主席表示，根據申請人所提供的資料和相關政府部門的意見，擬議用途應不會造成重大的負面影響，因此並無充分理由拒絕這宗申請。

19. 一名委員對這宗申請有所保留，並表示儘管擬議餐廳規模細小，但餐廳會開放給市民大眾使用，若不推行妥善的管理措施，在繁忙時間為養和醫院職員提供的現有服務可能會受影響。跑馬地區的餐廳並非普遍供不應求，批准這宗申請可能會被誤解為小組委員會同意該特定的樓面空間無須再用作政府、機構及社區或其他相關用途。

20. 一名委員表示，醫院的食堂除職員、病人和探病人士使用外，還經常有一般市民光顧。除提供折扣價給職員或展示指示牌說明只擬為醫院的相關使用人服務外，甄別每名顧客，以確保他們是醫院的真正使用人，在行政上並不切實可行。不過，「政府、機構或社區」地帶的土地應指定用作提供可惠及整個普羅大眾的服務。同一名委員對批准把現有食堂改作純粹以商業模式運作的餐廳，有所保留。另一名委員持有不同意見，指出從商業角度而言，養和醫院可能有更大意欲把現有食堂改作醫院病牀，以增加其容量，因此並無充分理由推測把現有食堂改作餐廳的這宗申請是純粹商業考慮。此外，由於該區已有很多餐廳，市民不大可能會特意光顧在醫院裏面的擬議餐廳，預計批准這宗申請所構成的影響極微。

21. 主席表示，作為一般原則，在評估一項用途可否視作附屬於准許用途時，該項用途的性質和規模，對比主要用途而言，會是主要的考慮因素。本港各醫院內所設食堂／餐廳的運作模式，包括訂價策略可能有所不同，純屬其營運者的決定。

22. 一名委員表示，與位於偏遠地區的醫院例如瑪麗醫院有別，養和醫院的使用人可光顧跑馬地地區多間餐廳，相當方便。鑑於所申請經營的餐廳的擬議營業時間與區內其他餐廳大致相同，實無充分理由支持在養和醫院內開設一間餐廳。

23. 小組委員會備悉，有同類申請獲小組委員會批准，即二零零八年批准在伊利沙伯醫院經營咖啡室(面積 84 平方米)和二零一一年批准把明愛醫院現有食堂改作餐廳(面積 554 平方米)。小組委員會考慮該兩宗申請時，未有詳細討論所在地點附近是否有足夠的餐廳，主要的考慮因素是土地用途是否協調。

24. 一名委員表示，主要的考慮因素不應是餐廳的營業時間和詳細行政安排，這些事宜應交由養和醫院處理。反之，小組委員會應着眼於所涉處所是否適合進行擬議餐廳用途。同一名委員認為，容許在醫院內經營一間小規模餐廳，為使用人和訪客提供服務，做法並非不合理。本港其他醫院內亦有類似餐廳和咖啡室。

25. 地政總署助理署長／區域 I 黃善永先生回應一名委員的提問時表示，所涉處所位於私人地段，該地點的相關契約並無特定用途限制；而且已根據相關契約的非厭惡性行業條款獲批給經營某些行業的牌照。所申請經營的擬議餐廳未有違反契約條件。因此，如申請獲城規會批准，申請人無須向地政總署申請修訂契約。

26. 副主席查詢有關符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的事宜，特別是擬議發展會否對現有政府、機構及社區設施的正常運作造成負面影響。主席回應說，如小組委員會決定批准這宗申請，可視乎情況，考慮增設規劃許可附帶條件及／或指引性質的條款。

27. 小組委員會普遍同意，相對於原本已為養和醫院職員和相關使用人(即病人和探病人士)提供服務的現有食堂，擬議餐廳規模細小，應不會構成重大的負面影響。一名委員對這宗申請有所保留，而另一名委員則表示「政府、機構或社區」地帶內的土地應用以為社區帶來整體裨益，並應訂明適當的指引性質的條款，提醒申請人擬議餐廳的運作不應對為養和醫院職員提供的服務和該醫院的運作造成負面影響。主席在回應副主席

的查詢時表示，訂明有關要求擬議餐廳優先服務養和醫院職員的規劃許可附帶條件，或許不適合，因為這樣的附帶條件可能無法強制執行。委員會同意，就有關情況，訂立指引性質的條款較為合適。

28. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年十二月八日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃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(即在二零一八年六月八日或之前)設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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，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。」

29. 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及以下新增條款：

- 「(e) 應採取適當措施，以確保餐廳不會對醫院的正常運作和為醫院職員提供的服務造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議，解答委員的查詢。盧女士此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H19/76 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的赤柱市場道 7 號及赤柱大街78 號和 79 號(赤柱內地段第 124 號及赤柱地段第 427 號和 428號)的高度限制以作准許的酒店發展，並擬在「商業(1)」地帶顯示為「行人專用區／街道」的地方作「酒店」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/76 號)

30. 秘書報告，何周禮建築設計事務所(下稱「何周禮事務所」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與何周禮事務所所有業務往來；以及

劉興達先生 — 目前與景藝公司有業務往來。

31. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於劉興達先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一七年十一月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備回應和評估，以回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

33. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/752 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘巧明街99號巧明工廠大廈3樓(部分)
關設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/752 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬關設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全的角度而言，不支持這宗申請，因為擬關設的辦公室可能經常有顧客到訪。其他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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬關設的辦公室大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，並與觀塘商貿區轉變中的土地用途特色協調，但消防處處長從消防安全的角度而言，不支持這宗申請，因為擬關設的辦公室可能經常有顧客到訪。

這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D(下稱「規劃指引編號 22D」)，原因是會對所涉大廈內的發展造成負面的消防安全影響。

35. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士在回應一名委員的提問時表示，雖然「辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)」用途，例如總部或後勤辦公室，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工業樓宇屬經常准許的用途，但申請人在其申請文件中表明擬闢設的辦公室預期經常有顧客到訪。按照規劃指引編號 22D，由於這宗申請會造成負面消防安全影響，因此不獲消防處處長支持。一名委員詢問，工業樓宇的消防安全規定可否予以放寬，以便工業處所轉型為其他適當的非工業用途。關女士回應說，發展局正檢討容許把工業樓宇的較低樓層改作非工業用途的可行性，並已就此諮詢其他相關政府部門(包括消防處)。主席表示，有關檢討沒有確實的完成時間表。

36. 一名委員備悉，所涉處所現正用作辦公室、餐廳和傢俬店，當局可對此採取執行契約條款行動。主席在回應這名委員的查詢時表示，有關處所是否遭採取執行契約條款行動，不是應否批給規劃許可的實質考慮因素。地政總署助理署長／區域 I 黃善永先生補充說，如有違反契約條件的情況，地政總署會採取執行契約條款行動。不過，有關土地擁有人在取得城市規劃委員會的規劃許可後，可向地政總署申請修訂契約，以糾正違契情況。

商議部分

37. 一名委員表示，這宗申請引發對消防安全的關注，不應獲支持。另一名委員亦有同樣的看法，但認為由於尚在檢討容許把工業樓宇的較低樓層改作非工業用途的可行性，在未有結果之前，規劃署可繼續與消防處聯絡，探討如何臨時提供較大彈性，讓工業樓宇進行合適的用途。主席表示，規劃署已不斷與消防處洽商，以提高在工業樓宇進行其他用途的彈性。在適當情況下，那些不會帶來額外火警危險的用途，例如「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途，會在分區計劃大綱圖的《註釋》中，列為「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的經常准許用途。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「由於涉及直接提供顧客服務或貨品，在工業樓宇內進行擬議「辦公室」用途，從消防安全的角度而言不可接受。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的查詢。關女士此時離席。]

議程項目 8

其他事項

39. 餘無別事，會議於上午十時五十分結束。