

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年八月二十二日上午九時舉行的
第 518 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

李律仁先生

林光祺先生

霍偉棟博士

楊偉誠先生

劉文君女士

葉德江先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

陳祖楹女士

梁宏正先生

張孝威先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年八月八日第 517 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」)二零一四年八月八日第 517 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。

九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K15/3 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S/K15/20》，把位於茶果嶺永福街測量約份第3約地段第859號A分段、第859號餘段、第860號及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾休憩用地及酒店」地帶
(都會規劃小組委員會文件第Y/K15/3號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 一 現與奧雅納公司及 LLA 公司有業務往來

- 林光祺先生 — 現與奧雅納公司、英環公司及 LLA 公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現與英環公司有業務往來

4. 小組委員會備悉劉興達先生因事未能出席會議，以及劉文君女士尚未到席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林光祺先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留席。

5. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應政府部門，尤其是運輸署及路政署所提出的意見。秘書報告，這是申請人第三次要求延期。申請人自二零一四年五月九日上一次延期至今，已向委員會提交多份文件，包括在擬議發展附近道路及道路交界處所進行的改善工程的經修訂圖則，以回應相關部門所提出的意見。運輸署及路政署已就擬議道路／交界處的改善工程的技術事宜提出進一步意見。申請人要求更多時間準備進一步資料，以回應上述政府部門所關注的事宜。

[葉德江先生、李律仁先生及黃善永先生此時到席。]

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，而由於已給予合共六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[曹榮平先生此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K7/10 申請修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》，把位於何文田常盛街及佛光街交界的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/K7/10 號)

7. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和優斯(香港)有限公司(下稱「優斯公司」)是申請人的顧問。劉興達先生現時與奧雅納有業務往來，已就此議項申報利益；而林光祺先生現時與奧雅納公司和優斯公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。委員備悉劉先生因事未能出席會議。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

8. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	九龍規劃專員
林秀霞女士	—	高級城市規劃師／九龍

9. 下列申請人代表此時獲邀到席上：

林麥蓮儀女士
伍展明先生
楊詠珊女士
梁彥彰先生
曹詠輝先生
黃駿翔先生
姚渭濱先生
劉康維先生
葉子泓先生
翁倩怡女士
王佑明先生
梁雪霞博士

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／九龍林秀霞女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／九龍林秀霞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：

有關建議

- (a) 這宗申請要求把申請地點由「休憩用地」地帶(約 2 180 平方米)改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行香港公開大學(下稱「公大」)擬議校舍發展。擬議發展為一座大樓，整體總樓面面積為 18 680 平方米(即地積比率為 8.57 倍)，建築物高度為主水平基準上 85.25 米(14 層)；
- (b) 新校舍可為現有學生提供額外設施及闢設學術設施(演講廳、課室、食堂、辦公室及客座學者中心等)，以紓緩現時校舍的擠迫情況。新校舍不擬用作增收學生。據公大表示，每名學生所佔的總樓面面積會由 7 平方米增至 10 平方米。新校舍的地面層會設計為開放式廣場，以供公眾使用。大樓內會納入空中花園和天台花園，令視覺上更為優美閒適及作為綠化設施。申請人又建議修復橫跨常盛街的現有行人天橋，使之與現有巴士總站連接。新校舍會設有合共 14 個停車位；

政府部門的意見

(c) 政府部門的意見載於文件第 8 段，現概述如下：

- (i) 教育局局長原則上支持擬議發展，以改善公大學生的學習環境。大學教育資助委員會(下稱「教資會」)資助院校每名學生所佔的總樓面面積由 12 平方米至 17 平方米不等。公大

每名學生 7 平方米的現有比率相對而言顯得擠迫；

- (ii) 運輸署署長不反對這宗申請，因為學生和教職員的人數未有增加。交通模式與現時情況幾乎一樣，預計不會對交通造成顯著的影響；
- (iii) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長原則上不反對這宗申請，理由是相信何文田區和九龍城區並不欠缺休憩用地。他又表示現時未有在申請地點發展已規劃休憩用地的計劃；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，主水平基準上 85.25 米的擬議發展會帶來一些視覺影響，但申請人會進行垂直綠化，以改變多層住宅樓宇背景襯托的單調景象。假如有「休憩用地」過剩及非常充分理據，擬議發展的高度並非不可接受。從景觀的角度而言，倘區內有足夠的休憩用地，她亦原則上不反對這宗申請。此外，她對通風方面事宜無負面意見；
- (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見；

區內人士的意見

- (d) 九龍城民政事務專員表示，九龍城區議員反對這宗申請；
- (e) 二零一四年三月六日，九龍城區議會房屋及基礎建設委員會通過動議，「要求城規會拒絕申請編號 Y/K7/10」。九龍城區議員主要關注的事項是擬議公大發展所引致交通擠塞、行人安全和休憩用地減少的問題。此外，由於公大銀禧學院已經落成，足

以應付未來十年的發展，部分九龍城區議員質疑公大是否有迫切需要進行擴建；

公眾意見

- (f) 在這宗申請和所提交進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到合共 333 份公眾意見書，當中 311 份(約 93.4%)支持／贊成申請，18 份(約 5.4%)對申請表示反對／有負面意見。其餘四份意見書(約 1.2%)就申請提出意見，包括應善用土地資源以改善市容和生活質素；應改善行人過路網；應闢建行人通道，連接常盛街公園與何文田巴士總站；應提供足夠的重置休憩用地，以補償受影響的休憩用地範圍；
- (g) 主要的支持意見如下：
- (i) 擬議發展可紓緩公大現時主校舍內過度擠迫的情況；
 - (ii) 用地鄰近公大現時主校舍，有助公大分配資源；
 - (iii) 擬議發展可為學生和區內居民提供更多綠化設施和休憩用地；
 - (iv) 申請地點的遊樂場面積不大，未能發揮休憩用地的功能。該地點不宜作休憩用地用途，是由於位處繁忙道路交界處，而且並非暢達易往；
 - (v) 把申請地點改作學術用途，更善用土地資源，長遠來說可為社會帶來裨益；
 - (vi) 申請人會改善附近地方的行人過路處，並修復與毗鄰常盛街公園連接的通道；以及

(vii) 擬建的 14 層高學術大樓對社區並無負面影響；

(h) 主要的反對意見包括下列各點：

(i) 來往擬議發展與現時校舍之間的車輛和行人流量有所增加，會對現有道路構成更大壓力；

(ii) 附近一帶的擬議校舍發展和其他住宅發展會帶來不良的視覺影響。現有基建設施未能應付人口增長的需要；

(iii) 由於附近地區會有新建多層住宅樓宇落成，人口會日益增加，實有需要提供多些休憩用地；

(iv) 即使公大容許公眾使用地面層的休憩用地，也會帶來管理問題；

(v) 有關建議會導致區內休憩用地的供應量減少。地面層的擬建開放式廣場未能完全補償所減少的無上蓋休憩用地。地面層的擬議環境美化和代償性植樹，在數量和位置方面，遠遠比不上完整的休憩用地。未有證據顯示現時休憩用地的使用率偏低；

(vi) 擬議公大大樓會阻礙空氣流通；

(vii) 位於附近忠孝街的公大新校舍，即銀禧學院，是剛建成的。大學教育已成為牟利的行業，對鄰近居民並不公平。仍未知現時校舍有否剩餘地方可作進一步發展以容納所需增加的設施，以及申請地點是否本港唯一可進行公大發展的合適地點；以及

(viii) 申請地點應保留作休憩用地／康樂場地、公共房屋或停車位用途，以配合區內需要；

規劃署的意見

(i) 根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請，現概述如下：

(i) 申請地點周圍夾雜混合用途，包括政府、機構及社區設施和住宅樓宇。擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，而有關用地靠近正好位於對面佛光街的公大主校舍。把新校舍設於申請地點，可產生協同效應，方便學生使用兩個校舍的設施。自二零零二年以來，申請人一直與教育局商討物色可作擬議校舍發展的適當用地，並先後考慮了全港 23 個地點／處所。然而，沒有一個能符合公大的運作需要；

(ii) 就城市設計而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，鑑於東鄰「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，擬議發展的高度(主水平基準上 85.25 米)並非不可接受。越過佛光街的公大主校舍為主水平基準上 88 米。鄰近公大銀禧學院則為主水平基準上 98 米。附近一帶亦有多層住宅發展，例如東北面的景文樓為主水平基準上 149 米，南面的雅利德樺臺為主水平基準上 165 米。擬議發展與現有景觀特色並非不相協調；

(iii) 申請地點位於佔地廣闊並規劃作地區休憩用地用途的「休憩用地」地帶的東南部。計及何文田區進行全面發展後的最新估計規劃人口，以及把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶後，區內仍會多出 4.37 公頃的已規劃「休憩用地」，包括多出約 3.83 公頃鄰舍休憩用地和約 0.54 公頃地區休憩用地。康文署未有計劃發展該幅休憩用地，亦不反對這宗申請。為補償將會失去現時申請地點內約 500 平方米的

遊樂場，申請人建議把擬建項目地面層的一部分(約 500 平方米)發展為休憩用地，以供公眾使用。此外，綠化率至少會為 20% 至 25% ；

- (iv) 從環境規劃的角度而言，環境保護署署長不反對這宗申請。由於公大沒有計劃在興建擬議新校舍後增收學生，運輸署署長不反對這宗申請。申請地點的擬議發展應不會引致重大的排水、供水、路政及土力方面的影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／不表反對；以及
- (v) 該幅擬改劃為「政府、機構或社區」地帶並作教育機構用途的用地，地積比率為 8.57 倍和建築物高度為主水平基準上 85.25 米，大致上可以接受。擬議的地積比率，與附近發展項目主要介乎 5 倍至 9 倍的地積比率相符。倘小組委員會同意這宗申請，建議在分區計劃大綱圖訂明發展參數，即用地的總樓面面積、建築物高度和註明作公眾休憩用地用途。

12. 伍展明先生應主席的邀請作出簡介，陳述下列要點：

- (a) 公大是一間以自負盈虧方式營辦的大學，於一九八九年由政府成立。校方確信應讓所有渴望接受高等教育的人士如願以償，而不論其所持學歷、性別或種族。最初，公大只開辦遙距學習課程，並相當成功。隨着社會情況不斷轉變，由二零零一年起，公大引進全日制課程，以回應政府在大學內開辦更多全日制課程的呼籲。最近在互聯網亦出現開辦網上學習課程的趨勢。公大已在多個領域為工作人口提供持續進修的機會；
- (b) 時至今日，公大約有 80 000 名畢業生。在本年度，公大有 12 000 名遙距課程學生和 7 000 名全日制學生，而在校舍內進行教學和學生活動的空間

不敷應用。作為一間自負盈虧的大學並在未獲政府任何資助的情況下，公大希望在主校舍附近物色一處可互相通達的用地，以作進一步發展。因此，公大提交這宗申請，以期善用該幅使用率偏低的用地及為區內居民提供更多設施；

- (c) 從去年起，公大已就擬議發展諮詢了九龍城區議會和區內人士，為期十個月。他們主要關注的三項事宜為交通影響、行人安全和休憩用地減少。對交通的關注方面，公大會就提供巴士／小巴路線及班次與運輸署聯絡，以盡量減少對交通的影響。對行人安全的關注方面，公大有意興建一條會惠及區內人士的新行人天橋，並計劃為有關工程項目籌款。至於休憩用地減少方面，公大會在申請地點內盡量提供休憩用地讓公眾使用，以作補償。此外，雖然當局已進行勘察及證實在申請地點內並無特殊品種的樹木，公大仍會盡量保護申請地點內的樹木，並會種植一些受大眾喜愛的樹木；以及
- (d) 公大不獲政府資助，因此須透過籌款募集經費。公大現時的主校舍非常擠迫，沒有足夠空間進行活動。與其他大學相比，公大每名學生所佔的總樓面面積比率偏低。擬議發展落成後，可為學生提供更多課室和活動空間，從而有助達致全人發展的目標。

13. 副主席請規劃署代表闡述教育局局長所給予的支持。鑑於全日制、兼讀制和遙距課程學生對空間有不同需求，他詢問為何申請人建議增加公大校園的總樓面面積，但學生人數不會增加。九龍規劃專員葉子季先生解釋，考慮到有關建議旨在為教學、學生活動和其他設施關設更多空間，教育局局長原則上支持為公大學生提供優質教學環境。然而，由於公大是一間自負盈虧的大學，未獲教資會資助，教育局局長不會為公大提供財政支援。伍展明先生就這個問題回應說，公大原先是開設遙距學習課程。由二零零一年起，隨着政府政策有所改變，鼓勵增加大學和全日制課程，公大的全日制學生人數由 200 人增至現時的 7 000 人。由於全日制學生人數增加，公大須向職業訓練局和其他中學借用場地。目前，公大不但沒有足夠的課室，

而且極需要為師生提供活動和互動空間。校方希望可使用申請地點擴建公大校園，從而改善現況及提供全人發展的機會。全日制學生大多數在日間使用校舍，而其他學生則會在晚上下班後使用校舍。公大現時只有一個多用途禮堂，該禮堂有 70% 時間用於進行考試。公大的擴建建議可提供更多場地以進行考試和其他活動。何文田欠缺社區會堂，有關場地亦可開放供區內居民使用。

[黃耀光先生此時暫離會議。]

14. 伍展明先生在回應主席的查詢時表示，公大銀禧學院由二零一四年三月開始運作。學院重點開辦文化創意、檢測認證和護理醫療課程，以回應前行政長官着意發展香港六大支柱產業的政策。銀禧學院須為這些課程裝設很多特別器材。銀禧學院開辦上述重點課程，可補足教資會受資助院校未有提供這三個範疇項目所需的人力資源。

15. 副主席詢問就讀公大遙距學習模式和全日制／兼讀制模式學生人數的比率，以及這個比率在未來五年是否會有所改變。林麥蓮儀女士回答說，公大有 12 000 名遙距課程學生和 7 000 名全日制學生，沒有兼讀學生。遙距課程學生雖然是把教材帶回家中學習，但每個月仍須前往校舍上一些課堂；這類學生會在平日晚上及星期六、日整天前往校舍上課。至於全日制學生，則會在平日日間上課，直至下午七時。遙距課程學生的學期為十月至翌年三月及四月至九月，沒有暑假。全日制學生有兩個學期，由九月至翌年五月，但當前有趨勢是在夏季增設第三個學期，由五月至八月。因此，公大的校舍是全年開放，充分使用。

16. 鑑於九龍城區議會關注到交通影響和休憩用地的供應，主席詢問規劃署代表為何認為擬議發展在這兩方面可以接受。葉子季先生回應說，擬議發展的交通影響包括車輛交通和行人兩方面。車輛交通方面，由於擬議發展只會為現時公大學生提供空間，而學生人數不會有任何增長，申請人所提交的交通影響評估則已證實只會帶來輕微的交通影響。行人交通方面，現有的行人過路處可連接公大的舊校舍與新校舍，申請人已建議修復跨越常盛街的行人天橋，以連接申請地點與現有巴士總站，而巴士總站所在地日後會闢建一間已規劃的學校和一個已

規劃的社區會堂。申請人另會考慮在有需要時興建行人天橋橫跨佛光街，以連接申請地點與公大現有主校舍。運輸署認為交通影響評估和行人天橋建議可以接受。至於提供休憩用地事宜，即使申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，區內仍會多出 4.37 公頃的已規劃「休憩用地」，包括多出約 3.83 公頃的鄰舍休憩用地和多出約 0.54 公頃的地區休憩用地。此外，康文署署長不反對這宗申請，並表示未有計劃在申請地點落實發展任何休憩用地設施。葉先生利用一份圖則，解釋現有和已規劃的「休憩用地」分布於區內多個地點，可應付區內居民的需要。總括而言，規劃署預期對交通和休憩用地的供應不會有負面影響。

[劉文君女士此時到席，而黃耀光先生此時返回席上。]

17. 一名委員詢問公大學生的過度擠迫情況較諸其他私立大學為何。由於政府的政策是鼓勵取錄更多全日制學生，該名委員又詢問公大未來會否增收全日制學生，以致除了現時申請地點外，還須取用更多土地。伍展明先生回答說，公大是一間自負盈虧的公立大學，由政府成立並在批地方面由政府給予支持。與其他私立或教資會資助大學相比，公大每名學生所佔的總樓面面積比率屬最少。全日制學生人數方面，公大校董會擬維持 7 000 人的數目，以便提高教育質素，並在這羣主要屬社會中受惠較少的學生提供更多支援。

18. 同一名委員提述規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在文件第 8.1.13 段的意見，休憩用地原定作動態／靜態康樂用途，以及在市區環境中用作空間／視覺調劑區和通風地帶。他因此認為，如有其他政府、機構或社區用地可用以擴建校舍，便不應使用該幅休憩用地；尤其是，正如文件中的電腦合成照片所顯示，擬議發展體積相當龐大，位於大片休憩用地的角落，給多層建築物所圍繞，擬議發展會影響全幅休憩用地的完整性。葉子季先生利用申請人所提交的電腦合成照片解釋，擬議發展位處的地區有中至高層的住宅和政府、機構或社區建築物，包括佛光街公大現有校舍(主水平基準上 88 米)、房屋委員會總部(主水平基準上 91 米)和何文田邨(主水平基準上 159 米)。總城市規劃師／城市設計及園境已指出，申請地點是區內的歇息空間，但在休憩用地供應過剩的情況下，並不反對把申請地點改劃作其他合適用途。雖然擬議發展會帶來一定程度的

視覺影響，但申請人所建議的適當紓緩措施，例如垂直綠化和在地面層闢設開放式廣場，可有助緩解部分影響。因此，從城市設計的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。

19. 至於公大主校舍與擬議新校舍的接達事宜，同一名委員認為，主校舍可朝西面公主道擴建，並詢問有否考慮改為使用醫療輔助隊總部用地或其他政府、機構或社區用地作公大擴建用途。葉子季先生說，申請人連同教育局已就公大校園擴建覓地多時，先後探究超過 20 個地點／處所。這些地點／處所遍及全港，不限於何文田區，其中包括空置的學校用地和一些屋邨商場的空置處所。然而，全部均未能符合公大的地區、位置和運作需求。規劃署亦有就擬議校園發展在其他空置的政府、機構或社區用地進行選址工作，但未能找到較申請地點更為適合的其他用地。伍展明先生補充說，申請地點可與公大主校舍產生良好的協同效應。公大曾考慮醫療輔助隊總部用地，但得悉該塊用地未可供他們使用。

20. 鑑於政府不會資助公大，另一名委員詢問進行擬議發展的資金來源。伍展明先生解釋，大部分資金會來自私人捐款。舉例來說，興建銀禧學院的費用為 7 億元，其中 2 億元由香港賽馬會捐贈，3 億元來自政府的免息貸款，其餘由私人捐贈。同一名委員詢問，新校舍的設施會否向公眾開放。林麥蓮儀女士回應說，公大秉持的原則是，在不影響教學用途及大學運作的前提下，大學內的設施可與公眾共同使用。餐廳、課室、會客室、演講廳、平台、空中花園和綠化天台等，全部均可供公眾使用。網上載有公大場地一覽表，可在收取費用後出租給公眾。過去，這些場地曾出租供不同機構包括房屋署和附近地區的業主委員會進行會議或訓練之用。至於位處申請地點的新校舍，公大同樣會讓公眾使用其設施。她告知各委員，公大已在公主道設置一部升降機，通往銀禧學院的平台，以方便公眾／弱能人士前往忠孝街。這項安排深受不少區內居民歡迎。

21. 伍展明先生在回應副主席的查詢時表示，全日制學生的收生額上限為 8 000 人，而這個上限是公大校董會在考慮各項限制如成本和師生比例後決定的。開設新課程方面，公大具備自行評審課程的資格，但會邀請校外考試委員評審相關課程的學術水準。

22. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們，這宗申請的聆聽會程序已完成，小組委員會在他們離席後會進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席聆聽會。各人此時離席。

商議部分

23. 副主席原則上支持這宗申請。不過，據他所知，私立大學如香港樹仁大學和香港珠海學院均須在計劃增收學生之前確定資源，而新課程須由香港學術及職業資歷評審局評審。就公立大學如香港大學和香港中文大學而言，收生人數和擴建校舍的資源則由教資會監察。至於公大，看來該大學可自行開設新課程而未有受監察。與公大「普及教育」的目標相反，公大未有開設普及課程，反而開設特別課程如文化創意、檢測認證和護理醫療課程，而這些課程在收生方面或會要求專門學歷。公大的運作看來較像一間私立大學。為有助了解情況，可與教育局澄清公大的教育角色和是否有機制規管公大的收生人數。

24. 主席在回應時表示備悉會上對教育政策的關注，但這項政策不屬於城規會的職權範圍，即主要考慮有關用地是否適合用作擬議發展。一名委員指出，公大雖然不獲教資會資助，但仍是《香港公開大學條例》所規管的公營機構。諮議會和校董會是公大最高的諮詢及管治組織，而諮議會是由公眾人士組成，以監察公大的運作。此外，值得讚賞的是公大透過私人捐款募集經費而非依賴納稅人的金錢。就開辦新課程而言，據悉公大將成立課程評審委員會，邀請校外考試委員評審新課程的教育質素／水平。該名委員支持這宗申請，原因是擬議發展可為學生提供更多空間，而這方面對學生的成長和學習至為重要。此外，新大學校舍可提供更多設施供區內居民使用，較申請地點現行的貯物用途更能惠及社羣。

25. 另一名委員認為這宗申請的主要考慮因素，是應否捨棄現時用作空間／視覺調劑和通風用途的一處「休憩用地」地帶。鑑於康文署未有計劃發展該塊用地為公園或休憩用地，以及該塊用地的現時情況(已鋪築混凝土地面、缺乏綠化和用作貨倉)，把該塊用地發展為公大新校舍的建議或可接受，更可藉提供更多公眾能使用及享用的設施如課室、演講室、食堂和休憩

用地，為社區帶來裨益。因此，該名委員在權衡各項因素後，認為應支持這宗申請。

26. 一名委員認為對教育發展應予以支持，但保留休憩用地同樣重要。鑑於申請地點東面會有更多高層公共房屋發展項目，而朝向公主道的建築物亦頗高，申請地點所在的休憩用地連同毗鄰香港警務處車輛扣留中心應發展為公園，以供區內人士使用。倘醫療輔助隊總部用地能發展為公大的一部分，則可有助連接兩個校舍。然而，倘醫療輔助隊總部用地未可供使用，則應考慮以其他政府、機構或社區用地作公大擴建之用，而不宜使用位處「休憩用地」地帶的申請地點，須知該用地並非直接通達公大現有校舍。最近，政府部門無須使用的一些空置政府、機構或社區用地已改作住宅用地。此外，亦有一些個案是未有政府、機構或社區用地可供使用時，當局會把「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。雖然把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，在短期而言未必會受到關注，但保留申請地點為「休憩用地」會較為可取。

[楊偉誠先生此時到席。]

27. 主席說，在其他國家很多城市大學都會在城市內有數個校舍，原因是大學通常會逐步擴展。雖然公大的現有和擬議校舍分隔開，但兩者相距不遠，因而可方便共用教育設施和資源。總括而言，儘管有一些受到關注的事宜，在權衡各項因素後，這宗申請普遍獲委員支持。委員表示同意。

28. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並同意由行政長官會同行政會議把《何文田分區計劃大綱核准圖編號S/K7/22》發還城規會以作出修訂。行政長官會同行政會議發還該分區計劃大綱核准圖後，對該分區計劃大綱核准圖作出的有關擬議修訂，會在根據《城市規劃條例》第5條的規定刊登憲報前，提交小組委員會以徵求同意。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/121 擬略為放寬劃為「休憩用地」地帶、
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及
商業用途」地帶、「其他指定用途」註明
「混合用途」地帶、「其他指定用途」註明
「電力支站」地帶、「其他指定用途」註明
「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」地帶及
「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風
大樓」地帶的西九文化區的總樓面面積及
建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/121A 號)

29. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 劉興達先生 | — | 現與盧緯綸公司及弘達公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現與莫特麥克唐納公司及弘達公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 現與弘達公司有業務往來 |

委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉興達先生因事未能出席會議。由於林光祺先生及劉文君女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

30. 秘書報告，於二零一四年八月十九日收到油尖旺區議員孔昭華先生的來信，表達對這宗申請的意見，該信已於會上呈閱，供委員參考。

31. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回

應規劃署從視野圖角度就廣深港高速鐵路西九龍總站四周建築物所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。自二零一四年五月二十三日第一次延期後，申請人已於二零一四年七月四日、二零一四年八月八日及二零一四年八月十一日提交進一步資料，以回應相關政府部門所關注的事宜。申請人要求更多時間準備所要提交的進一步資料，以回應部門的意見。

32. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於已給予合共兩個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/753 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
長沙灣永康街 42A 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/753A 號)

33. 秘書報告，陳旭明測計師行有限公司是申請人的顧問公司。林光祺先生現與該公司有業務往來，故已就此議項申報利益。由於林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可以留席。

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。旅遊事務專員支持這宗申請，理由是擬議發展有助增加酒店房間的數目，並為訪客提供更多住宿選擇，亦可支援會議及展覽業、旅遊業和酒店業的迅速發展。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) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲合共七份表示反對申請的公眾意見書，理由涉及環境衛生、交通擠塞(尤其是對救護車進入明愛醫院所造成的影響)、土地用途不相協調及先例效應。深水埗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。就公眾意見書內對交通影響的關注，申請人已提交交通影響評估，證明擬議發展並沒有對交通造成負面影響。運輸署署長對這宗申請不表反對。就救護車進入明愛醫院的關注，運輸署署長表示救護車主要是由呈祥道經永德路及由保安道經永愛道駛入明愛醫院，擬議酒店發展位於永康街，因此不大可能會對救護車進入明愛醫院造成影響。就環境衛生方面的關注，食物環境衛生署署長對這宗申請不表反對，如有需要，該署會加強申請地點附近公眾行人路的街道潔淨服務。就土地用途不相協調方面的關注，擬議酒店發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向，因此不能被視作與周邊的土地用途不相協調。至於就先例效應的關注，申請地點涉及先前一宗改建現有辦公室建築物作酒店的申請(編號 A/K5/661)，並於二零零八年十二月五日在有附帶條件下獲小組委員會批准，而相關的規劃情況在批准該申請後並無重大改變。自二零零三年以來，共

有 15 宗涉及把 12 塊用地作酒店發展的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。

35. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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二零一八年八月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 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或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上述規劃許可附帶條件(c)項的排污影響評估內所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及把後勤設施豁免計入總樓面面積內。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (b) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於《旅館業條例》所訂明的發牌規定的意見；

- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向該署申領適當的牌照／許可；以及
- (e) 留意機電工程署署長關於地下電纜可能受到影響的意見。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳敏誠先生出席會議解答委員的提問。吳先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/458 擬在劃為「工業」地帶的荃灣沙咀道 57 號及大涌道 30 至 38 號荃運工業中心第二期地下 B5 室經營商店及服務行業(零售商店售賣電腦用品)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/458 號)

38. 小組委員會備悉，地政總署表示文件所述的“Tsuen Wan Inland Lot No.44”應為“Tsun Wan Inland Lot No.44”。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(零售商店售賣電腦用品)；
- (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) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾意見，而荃灣民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。為免妨礙落實把有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及容許小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

40. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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，有效期為三年，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，提交申請處所的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，落實申請處所的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，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。」

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了容許小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實把申請處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，有關契約不准許作擬議「商店及服務行業(零售商店售賣電腦用品)」用途。倘有關申請獲城規會批准，擁有人須向荃灣及葵青地政處申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行相關的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費，以及其他政府認為適當的條款；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在施工前未有事先獲得建築事務監督的批准及同意，任何人士不得展開或進行任何建築工程，除非有關工程根據《建築物條例》第41條獲得豁免，或屬於《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則作別論；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/459 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的荃灣海盛路 11 號 One Midtown 地下 1 號室經營商店及服務行業(零售商店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/459 號)

43. 小組委員會備悉，地政總署表示文件所述的“Tsuen Wan Inland Lot No.36”應為“Tsun Wan Inland Lot No.36”。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(零售商店)；
- (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，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，主要理由是擬議商店及服務行業可為該區增添視覺趣味及活力。荃灣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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

45. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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二零一六年八月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防安全措施，包括須在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前未能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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其提出的任何進一步申請未必會獲小組委員從寬考慮；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，有關契約不准許作擬議「商店及服務行業」用途。擁有人須向地政總署申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行相關的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費，以及其他政府認為適當的條款；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》第 25 條的規定，申請人須就申請處所的擬議用途更改通知建築事務監督。建築事務監督會在收到通知後進行詳細審查；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定，並注意《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的

規劃許可附帶條件的須知》。相關的消防裝置建議不能接受，因為並非按照《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定而提出。此外，申請人亦沒有提供消防裝置及設備證書(FS251)、樓宇消防裝置圖則(FSI314A)及文件 NP317，以證明樓宇消防裝置圖則已獲蓋章。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/460 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的荃灣海盛路 11 號 One Midtown 地下 3 號室經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/460 號)

48. 小組委員會備悉，地政總署表示文件所述的“Tsuen Wan Inland Lot No.36”應為“Tsun Wan Inland Lot No.36”。

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生簡介這宗申請，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負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，主要理由是擬議商店及服務行業可為該區增添視覺趣味及活力。荃灣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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

50. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項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(即在二零一五年二月二十二日或之前)，提交並落實消防安全措施，包括在申請處所內提供消防裝置和設備，以及與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) 倘在指明日期之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。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署荃灣及葵青地政專員的意見，有關契約不准許作擬議「商店及服務行業」用途。擁有人須向地政總署申請短期豁免書。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行相關的條款及條件，包括繳付豁免書費用和行政費，以及其他政府認為適當的條款；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，他原則上不反對申請，但申請人須證明已根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》第 5 條提供充足的衛生設

備，以及須在現有第 3 號工場的出口方向闢設兩個出口門；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定，並注意《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。相關的消防裝置建議不能接受，因為並非按照《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定而提出。此外，申請人亦沒有提供文件 NP317 以證明樓宇消防裝置圖則已獲蓋章。」

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。吳先生於此時離席。]

議程項目 10

第 12A 條申請

[公開會議]

A/TY/123 擬在劃為「工業」地帶的
青衣青衣市地段第 98 號青甜街
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/123 號)

53. 秘書報告，艾奕康有限公司是申請人的顧問公司。劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士及何培斌教授現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及劉先生因事未能出席會議，而何教授則尚未到席。由於林先生及劉女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年八月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。自二零一四年四月二十五第一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的平面藍圖、經修訂的交通影響評估和環境評

估。申請人要求更多時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的其他意見。

55. 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，而由於已給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[會議小休五分鐘。]

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/261 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的黃竹坑香葉道 4 號怡達工業大廈地下 A 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/261 號)

56. 小組委員會備悉，文件第 9 頁的替代頁(就擬議規劃許可附帶條件作出修改)已於會上呈閱。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／港島姚昱女士簡介這宗申請，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負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示支持這宗申請，理由主要是在南港島線(東段)通車後，這項建議可為街道景觀增添視覺趣味，並有助申請地點所處的前工業區轉型，令該區面貌煥然一新。南區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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

58. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「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二零一六年八月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前，提交並落實消防安全措施，包括須在申請處所內提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開有關用途前未能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。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就擬議『商店及服務行業』用途向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約或短期豁免書；
- (b) 留意渠務署總工程師／香港及離島載於文件第 9.1.3 段的意見，排水管接駁圖則和細節必須併入渠務圖則，並連同水流計算數據提交建築事務監督審批；以及
- (c) 留意消防處處長載於文件第 9.1.5 段的意見，申請人須遵守《建築物消防安全守則》及《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議，解答委員的提問。姚女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島何尉紅女士此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/420 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
香港皇后大道西 385 及 387 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/420A 號)

61. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。劉興達先生現時與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——特別指出申請地點於二零一零年五月七日由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明建築物高度限制和後移規定。在改劃用途地帶之前，建築事務監督已於二零零九年七月九日批准建築圖則，在申請地點進行擬議樓高 30 層、有 48 間客房的酒店發展。其後，建築圖則的修訂項目亦先後於二零一零年八月三日、二零一一年二月十五日 and 二零一三年三月一日獲批准；
- (b) 就擬議酒店而言，須特別留意的是，與二零零九年獲批准的建築圖則相比，現時的規劃申請主要涉及把酒店房間數目由 48 個增至 72 個(即+50%)、把上蓋面積由 61.712% 增至 63.205% (即+2.42%)、把總樓面面積／地積比率由 1923.242 平方米／15.191 倍減至 1922.737 平方米／15.187 倍(即-0.026%)、把建築物高度由主水平基準上 102.65 米減至 99.95 米(即-2.63%)，以及把緊連水街的建築物從地段界線後移兩米(由街道平均高度水平之上 15 米起計算)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持在西營盤進行擬議酒店發展，因為有關發展會增加酒店房間的數目和為訪客在住宿方面提供更多選擇。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；、
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 18 份公眾意見書，其中一份來自一名中西區區議員、一份來自創建香港，而其餘則來自公眾人士。所有意見書均反對這宗申請，原因是酒店發展會減少房屋供應和令物業價格上升；建築物高度會由幾層增至 30 層；進行擬議酒店發展而不提供內部交通設施會令當區交通問題更趨惡化；附近一帶的酒店住宿設施已過多；擬議 15 倍地積比率實屬過高，會對附近地區構成負面的空氣流通和視覺影響；擬議酒店發展會造成更多噪音和環境滋擾；帶來保安問題和對區內居民的居住環境有負面影響；興建新酒店會影響相鄰建築物的結構安全。中西區民政事務專員表

示，中西區區議會一直都十分關注區內新酒店發展可能對交通產生的負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。現撮錄有關情況如下：
- (i) 「住宅(甲類)6」地帶主要擬作高密度住宅發展。雖然擬議酒店發展在土地用途方面與附近的發展並非不相協調，但由於當局已清晰地闡明「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向是進行住宅發展，而現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，除非另有非常有力的理據，規劃作住宅用途的用地在重建時應發展作指定的用途；否則，便會有違申請地點的現行規劃意向，而擬議酒店發展會導致可供長遠住宅發展的用地有所減少；
 - (ii) 自二零零九年以來，申請地點已備有可進行酒店發展的核准建築圖則。即使這宗規劃申請被拒絕，申請人仍可按核准建築圖則進行擬議酒店發展；
 - (iii) 就發展密度而言，15.187 倍的擬議地積比率遠高於皇后大道西沿線相鄰發展的地積比率。從二零零七年年中開始，城規會的既定做法是，只會批准在港島「住宅(甲類)」地帶內適當地點而地積比率不多於 12 倍的酒店申請，原因是這個發展密度與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展大致上互相協調。「住宅(甲類)」地帶內地積比率高於 12 倍的酒店發展申請通常不獲批准，但涉及對先前獲批准計劃作出修訂或把現有商業／辦公室樓宇原址改建作酒店用途的某些個案則屬例外；以及
 - (iv) 批准這宗申請會為同類酒店發展立下不良先例。批准同類酒店發展的累積影響所及，會對區內的一般外觀造成負面影響。

63. 何尉紅女士在回應副主席的查詢時表示，先前核准建築圖則的地積比率為 15.191 倍，已包括從皇后大道西後移及在皇后大道西與水街交界處闢設斜角所容許的額外地積比率。核准建築圖則上所顯示的皇后大道西後移範圍，並非現有分區計劃大綱圖所需的後移範圍。現有分區計劃大綱圖規定須把緊連水街的建築物從地段界線後移兩米(由街道平均高度水平之上 15 米起計算)，主要作通風用途。

64. 何尉紅女士在回應一名委員的查詢時表示，對於在申請地點改劃用途地帶之前已備有核准建築圖則的個案，規劃署會按照規劃署專業人士作業備考(下稱「作業備考」)第 3/2001 號，考慮對先前核准建築圖則進行修訂的申請。作業備考清楚訂明，如只對先前核准建築圖則作出輕微修訂而無須增加地積比率或單位數目，規劃署不會對擬修訂的建築圖則提出反對。就這宗申請而言，申請人建議把核准建築圖則所列明的客房數目由 48 間大幅增加至現行計劃的 72 間。對先前核准建築圖則的擬議修訂並不符合作業備考的規定，因此擬議發展須按現行分區計劃大綱圖的限制予以考慮。根據現有「住宅(甲類)6」地帶的規定，酒店發展屬第二欄用途，申請人因而提交這宗申請。

[何培斌教授此時到席。]

65. 何尉紅女士在回應主席的查詢時澄清，建築事務監督已確定，申請地點於二零零九年獲核准的建築圖則仍然有效，申請人可按照先前核准建築圖則落實酒店發展。核准建築圖則和這宗規劃申請所分別涉及的兩項計劃均建議從皇后大道西後移，而地積比率已包括根據《建築物條例》擬議後移範圍所容許的額外地積比率，致使地積比率均超逾 15 倍。此外，兩項計劃均因應運輸署的規定闢設斜角。然而，核准建築圖則未有因應現行分區計劃大綱圖的規定把緊連水街的建築物從地段界線後移兩米(由街道平均高度水平之上 15 米起計算)，而這宗申請的擬議計劃則提供該後移範圍。建築物高度方面，核准建築圖則所涉擬議酒店發展的建築物高度為主水平基準上 102.65 米，而這宗申請所涉擬議酒店發展的建築物高度則為主水平基準上 99.95 米，以符合現行分區計劃大綱圖主水平基準上 100 米的建築物高度限制。

66. 主席表示，倘這宗申請被拒絕，申請人仍可依據核准建築圖則落實酒店發展。兩項計劃的主要分別是，核准建築圖則所涉計劃未有包括把緊連水街的建築物由街道平均高度水平之上 15 米的位置後移兩米、而建築物高度較這宗申請的建築物略高約兩米，以及所提供的酒店房間數目較少。

67. 鑑於先前核准建築圖則所涉計劃的建築物高度和地積比率均較高、酒店房間數目較少及未有從水街劃設後移範圍以作通風用途，一名委員詢問，這宗申請所涉擬議計劃已納入在水街的後移規定，可能令社會受惠，但擬議計劃有何缺點。何尉紅女士回應說，這宗申請的主要考慮因素是擬議地積比率為 15 倍實屬過高。自二零零七年以來，城規會從未批准在住宅地帶內進行地積比率為 15 倍的酒店發展，而所考慮的因素是住宅地帶的地積比率通常只為 8 至 10 倍，以及地積比率為 15 倍的酒店發展會與四周住宅區不相協調；只有在酒店發展規模龐大及須闢設其他相關設施的情況下，才有充分理由支持進行較高地積比率的酒店發展。由於這宗申請的用地面積細小，僅為 126.6 平方米，地積比率為 15 倍的酒店發展，未必有充分理由支持。

68. 何尉紅女士在回應另一名委員的查詢時表示，核准建築圖則和這宗申請所分別涉及的兩項計劃均建議安裝玻璃幕牆。倘小組委員會批准這宗申請，便會按文件中所建議加入指引性質的條款，要求申請人避免全面使用玻璃幕牆。

69. 鑑於建築圖則已獲批准，一名委員詢問在用地上有否展開任何地基工程。何尉紅女士回答說，用地上仍有一座樓高八層的酒店，目前未有進行重建。

70. 副主席詢問，小組委員會的一般做法是否不批准在住宅地帶內進行地積比率超逾 12 倍的酒店發展，以及這項做法是否有明文依據。何尉紅女士回應說，小組委員會曾於二零零七／零八年度深入討論有關事宜，並自此已按這個評審準則來考慮住宅地帶內的酒店發展。這個評審準則已納入相關的都會規劃小組委員會文件內。何尉紅女士在回應另一名委員的查詢時表示，分區計劃大綱圖的《註釋》並無訂明對在住宅地帶內進行酒店發展的上述限制。

商議部分

71. 一名委員認為，倘申請人無論基於任何原因未能落實先前核准建築圖則所涉計劃，則拒絕這宗申請或會令申請人考慮把用地重建為較低地積比率的住宅發展；但事實上，申請人可根據先前核准的建築圖則在申請地點興建地積比率為 15 倍的酒店，而申請人只須放棄這宗申請所涉及的新計劃，但新計劃其實較核准建築圖則所涉計劃為佳。另一名委員認為，申請人可能是從商業的角度而考慮作出這項決定。核准建築圖則所涉計劃的擬議 48 間客房未必能提供足夠的商業誘因，促使申請人落實酒店發展。

72. 一名委員假定申請人能根據先前核准建築圖則落實地積比率為 15 倍和有 48 間酒店房間的計劃，認為倘小組委員會批准這宗申請所涉及的新計劃，則可獲得規劃增益，令緊連水街的建築物可從街道平均高度水平之上 15 米的位置後移兩米。從規劃的角度而言，把酒店客房數目由 48 間增至 72 間理應不會廣受關注，原因是當局並未收到涉及交通事宜的負面意見。新計劃的酒店房間面積雖然不大，但尚可接受。為此，這宗申請的擬議計劃具有規劃優點，應予批准。此外，就地積比率而言，核准建築圖則和這宗申請所涉及的兩項計劃分別不大，兩者均約為 15 倍。

73. 主席詢問，從交通影響的角度而言，把酒店客房數目由 48 間增至 72 間的建議會否受到關注。李偉彬先生回應說，申請人所提交的交通影響評估已清楚指出，對交通的影響只會十分輕微。運輸署認為按所建議的酒店房間增幅，酒店對交通的影響不大。

74. 一名委員認為應支持這宗申請，原因是擬議地積比率和建築物高度均較先前核准建築圖則所涉計劃的為低，而在平台層劃設兩米後移範圍亦會令公眾受惠。此外，酒店房間有所增加可有助紓緩旅遊業對酒店房間的需求。

75. 一名委員認為確定先前核准建築圖則的有效期，至為重要。委員備悉建築事務監督已確定二零零九年所核准作酒店發展的建築圖則，連同其後的核准修訂項目可予落實。另一名委員認為由於申請人可落實先前核准建築圖則所涉計劃，在這宗

申請下的新計劃應獲批准，因為新計劃較先前核准建築圖則所涉計劃為佳。

76. 主席表示，不論建築物高度有多少，地積比率為 15 倍的發展項目，其樓宇體積會較地積比率為 12 倍的發展項目為大。就港島的「住宅(甲類)」地帶而言，小組委員會的既定做法是批准地積比率不多於 12 倍的酒店發展。然而，這宗個案情況特殊，因為在申請地點進行酒店發展而地積比率為 15.191 倍的建築圖則已獲批准，並仍然有效。雖然小組委員會可從優考慮這宗申請，但不應視之為先例，以為小組委員會批准「住宅(甲類)」地帶內地積比率為 15 倍的酒店發展。委員表示同意。

77. 一名委員同意應把這宗申請視為特殊個案，原因是擬作酒店發展的核准建築圖則仍然有效、這宗申請所涉及的新計劃在各方面均較先前核准建築圖則所涉計劃為佳、新計劃已納入現行分區計劃大綱圖後移規定的相關規劃優點，以及申請地點已持續使用／建議作酒店發展。在上述情況下，小組委員會可考慮特別審議，偏離不批准在住宅地帶內進行地積比率高於 12 倍的酒店發展的既定做法。基於特殊情況，批准這宗申請不應視為同類申請的先例。鑑於申請地點現仍用作酒店及假定申請人無意把申請地點重建作住宅用途，該名委員認為應把這宗申請所涉及的新計劃，與核准建築圖則所涉及的舊計劃加以比較。

78. 副主席表示，倘申請獲批准後而申請人改為落實先前核准建築圖則所涉計劃，也不會有弊處，因為一如上文所述這是一宗特殊個案，不應視為先例。另一名委員亦認為可批准這宗申請，而基於上述考慮因素，不會成為先例。

79. 一名委員原則上支持這宗申請，原因是區內對酒店有需求，同時這是一宗特殊個案，建築圖則已於二零零九年獲批准，而其後對建築圖則的修訂亦獲批准。此外，與先前核准建築圖則所涉計劃相比，這宗申請所涉計劃的重大修改只是增加酒店房間數目，而這項修改可以接受。

80. 秘書表示，自二零零七年以來，小組委員會已開始不批准在住宅地帶內進行地積比率超逾 12 倍的酒店發展。秘書提述

文件第 12 頁註腳 3，請委員注意在二零零九年十二月十八日獲小組委員會批准的一項位於皇后大道西 338-346 號而地積比率為 13.2 倍的酒店發展(申請編號 A/H3/391)。就該宗個案而言，在同一地點先前曾獲批准進行地積比率為 12 倍的酒店發展(編號 A/H3/385)。申請編號 A/H3/391 獲批准，是考慮到在核准樓宇體積內已納入額外地積比率、把平台進一步後移和提供綠化改善酒店外牆等因素。這例子正宜供小組委員會作為先例參考。

81. 主席總結說，委員普遍認為應批准這宗申請，理由是申請地點一直作酒店用途；已備有作酒店發展的核准建築圖則，而圖則仍然有效；以及這宗申請的擬議新計劃較先前核准建築圖則所涉計劃，在緊連水街的平台層會增加劃設兩米後移範圍作通風用途，符合現行分區計劃大綱圖的規定。委員表示同意。

82. 一名委員關注到指引性質的條款是否足以釋除對全面使用玻璃幕牆的疑慮。主席回應說，一般而言，對外牆設計的規定會納入指引性質的條款，而非納入規劃許可附帶條件。

83. 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。有關許可的有效期至二零一八年八月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在皇后大道西設計及劃設後移範圍和在皇后大道西與水街交界處闢設斜角，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求和土地契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展批准／批予擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署和地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督和地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素、額外地積比率及／或總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西的意見，有關計劃須符合《建築物(規劃)規例》第 23A 條和作業備考 App-40 所訂明的規定。根據「優化建築設計以締造可持續建築環境」的政府既定政策，在可能情況下須納入可持續建築設計規定(包括樓宇間距、建築物後移和綠化覆蓋率)的元素；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須確保建築物設計與當區的特色協調配合、避免全面使用玻璃幕牆尤以沿南面外牆立面為然，以及盡量栽種園景植物以改善新酒店和擠塞街道的景觀質素；
- (d) 留意民政事務總署總主任(牌照)關於符合酒店用途發牌規定的意見；

- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須落實排污影響評估所確定的排污改善措施並承擔所需費用；
- (f) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，申請人須檢視建築物立面設計，特別是平台與行人道水平的設計銜接，並考慮沿酒店周邊尤其建築物入口設置簷篷；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何尉紅女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

[高級城市規劃師／港島謝佩強先生及助理城市規劃師／港島黃慕妍女士此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H6/72 在劃為「其他指定用途」註明
「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶、
「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的
大坑大坑道 15A 號及毗連政府土地
改建虎豹別墅作學校用途(虎豹樂園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H6/72 號)

85. 秘書報告，申請由虎豹音樂基金有限公司(下稱「虎豹音樂基金」)提交，泛亞環境有限公司是其中一名顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 何培斌教授 — 虎豹音樂基金執委會委員
- 陳祖楹女士 — 其配偶擁有毗鄰虎豹別墅的名門的物業

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 陸觀豪先生 | — | 其物業的業主立案法團就這宗申請提交了公眾意見 |
| 劉興達先生 | — | 泛亞環境有限公司董事 |
| 林光祺先生 | — | 現時與泛亞環境有限公司有業務往來 |

委員備悉陳祖楹女士及劉興達先生因事未能出席會議。由於林光祺先生並無直接參與這宗申請，委員同意他可留在會議席上。由於何培斌教授及陸觀豪先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫離會議。

[何培斌教授及陸觀豪先生於此時離席。]

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／港島謝佩強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請的背景——指出虎豹別墅(包括其花園)屬一級歷史建築，是發展局活化歷史建築伙伴計劃的第三期項目。發展局局長原則上已批准把虎豹別墅予以保存並活化再利用作虎豹樂園，作為中西音樂培訓中心；
- (b) 這宗申請旨在申請規劃許可，把現有虎豹別墅改建作擬議音樂學校。虎豹別墅及其花園(下稱「主地盤」)將予以修復，並進行重新間隔工程及其他改建工程，以符合現有的建築物規例、消防安全標準及無障礙通道規定。另擬在附屬地盤闢設一小幢機電座、升降機／樓梯座、兩個泊車位及一個路旁停車處，亦擬興建兩條行人天橋，方便行人直接前往主地盤；
- (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) 灣仔民政事務專員對這宗申請沒有意見。東區民政事務專員不反對這宗申請，並認為只要申請人擬備全面的計劃，以盡量減低對交通及自然環境的影響，區內居民便會支持活化虎豹別墅這幢歷史建築；
- (e) 在規劃申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 72 份公眾意見書。在這些意見書中，有五份支持這宗申請，而其中一份表示兒童及市民均需要音樂教育，有關交通及課堂的安排可根據經驗而作出調整。另有 43 份意見書反對這宗申請及 24 份就申請提出意見。這些意見關注到大坑道的交通擠塞及交通容量問題；行人過路處安排；泊車位供應；上落客貨安排；車輛出入口安排；擬議學校每班學生人數；負面的噪音影響；車流增加而造成的空氣質素問題；擬議行人天橋造成的視覺影響；加建及改動工程遮擋原有建築物的細微設計；把虎豹別墅改建作學校用途並不恰當；以及附近居民的保安及安全問題。另建議把申請地點改建作藝術中心或同類設施，以便提供更多場地作文化用途；又或保留申請地點作古蹟，供旅客遊覽；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的規劃意向。擬議音樂學校與附近的住宅發展和學校並非不相協調。在虎豹別墅及其花園進行的擬議拆卸、加建、改動及改建工程，是要應付音樂學校的教學需要，以及符合現時涉及逃生途徑和無障礙通道的建築物安全標準。有關建議已盡量減低對此歷史建築的特色的影響，虎豹別墅及其現有花園的整體外觀將得以保留。文物保育專員辦事處、發展局及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)均不反對擬議改建工程。當局沒有計劃把日後的道路設於附屬地盤內。申請地點內的「綠化地帶」已鋪築硬地面，而且沒有天然景觀。擬議機電座(9.3 米高)、升降機／樓梯座(14.35 米高)及行人天橋規模細小。從

景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但申請人須保留附屬地盤中央的一棵成齡樹，以及在機電座提供園景平台及綠化天台。有關建議大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所載的評估標準。擬議音樂學校不會對區內的交通造成負面影響。運輸署原則上不反對這宗申請，但申請人須確保有足夠的車輛數目，以成功落實擬議穿梭巴士服務。政府會跟申請人簽訂租約，而文物保育專員辦事處會在租約期內監察有關項目的落實情況。相關政府部門沒有就這宗申請的環境、排污、排水、供水及土力方面提出關注事宜。至於公眾提意見人關注到交通，環境及文物保育的事宜，上文所載的考慮因素亦適用。至於保安問題，申請人回應指，保安員會巡視整塊用地，包括虎豹別墅與名門之間的行人通道，申請人亦會在規劃及運作階段繼續與附近居民及持份者保持聯繫，並相應提供足夠的保安措施。

87. 謝佩強先生在回應一名委員的提問時表示，申請人已提交保育評估以支持這宗申請。當局已就虎豹別墅的整個改建計劃諮詢古蹟辦，該處不反對這宗申請。當局日後會要求申請人提交文物影響評估，以供古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）及古蹟辦考慮。主席補充說，就該等歷史建築改建工程而言，當局一般會要求申請人就該歷史建築提供文物影響評估，以及管理和維修保養計劃。

88. 一名委員詢問運輸署會否落實在附屬地盤闢設已規劃道路的計劃；以及倘不予落實，會否對區內居民造成影響。謝佩強先生回應說，運輸署未有計劃興建任何新的道路，而這宗申請的交通影響評估是根據不擬興建道路的假設而進行的。

89. 謝佩強先生在回應一名委員的提問時說，申請人擬在附屬地盤闢設的升降機／樓梯座，位於已規劃道路的路線，但運輸署並無計劃興建該道路。謝先生在回應另一名委員的提問時說，倘區內日後有需要進行道路工程，運輸署或會考慮更改道路路線。主席表示，除考慮更改道路路線外，申請地點的設施

或需重置。謝先生在回應主席的提問時表示，擬議升降機／樓梯座是要符合無障礙通道的規定，方便殘疾人士前往主地盤。

商議部分

90. 一名委員表示支持這宗申請。這名委員認為詳細的改建工程是成功落實保育項目的重要一環。然而，這宗規劃申請的申請書所述的擬議改建工程不夠詳細。古蹟辦需在詳細規劃階段監察虎豹別墅的詳細改建工程。這名委員建議把文件中的擬議指引性質條款改為規劃許可附帶條件，要求申請人提交文物影響評估，以供古蹟辦考慮。委員表示同意。

91. 主席建議要求申請人一併提交該歷史建築的管理計劃(包括維修保養)，並將之納入規劃許可附帶條件。委員表示同意。

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年八月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提交虎豹別墅的文物影響評估，包括保育管理計劃，而有關評估必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (b) 提交並落實擬議音樂學校的穿梭巴士服務，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛出入口、泊車位及路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署港島東地政專員載於小組委員會文件第 9.1.4(d)、(e)、(g)及(h)段的意見，有關意見涉及就闢設擬議行人天橋刊憲的規定；根據政府撥地程序就新建築工程及干擾樹木事宜取得當局同意；以及修訂撥地條件及界線；
- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及工程條款的相關規定，以及建築事務監督及地政總署會批准／批予擬議額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議建築設計元素、額外地積比率及／或總樓面面積寬免，而目前的發展計劃又須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築組載於小組委員會文件第 9.1.5(a)、(b)、(d)、(j)至(1)段的意見，有關意見涉及「行人連接位置」不計入地盤面積；根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積；遵守政府有關《可持續建築設計指引》的政策；以及闢設逃生途徑和耐火結構、緊急車輛通道及為殘疾人士而設的通道和設施；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於小組委員會文件第 9.1.7(b)段的意見，申請人須於行人天橋使用透明欄杆；以及提供美化環境設施，以改善區內市容；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 載於小組委員會文件第 9.1.8 段的意見及建議；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於小組委員會文件第 9.1.9(c)段的意見，申請人須就擬處理申請地點以外現有樹木的方法取得相關管理及維修保養當局的許可；

- (g) 留意教育局局長載於小組委員會文件第 9.1.13 段的意見，申請人須根據《教育條例》為擬議學校註冊；以及
- (h) 留意消防處處長載於小組委員會文件第 9.1.14(b) 段有關緊急車輛通道安排的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島謝佩強先生及助理城市規劃師／港島黃慕妍女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 14

其他事項

94. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。