

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一三年七月十九日上午九時舉行的
第 493 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長(九龍)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

李律仁先生

陳祖楹女士

林光祺先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一三年七月五日第 492 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」)二零一三年七月五日第 492 次會議記錄草擬本獲得通過，並收納環境保護署助理署長(環境評估)黃漢明先生對第 62 段第一句所建議的修訂：

黃耀光先生說，相關申請地點面積為 2.93 公頃，根據環保署的作業備考，可予接受的符合噪音規限比率(即道路交通噪音水平符合 70 分貝標準的住戶數目所佔百分比)為 ~~75~~**76**%。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

對已通過的小組委員會二零一三年六月二十一日第 491 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，小組委員會於二零一三年六月二十一日延期就第 16 條申請(編號 A/K14/684)作出決定。有關會議記錄於二零一三年七月五日會議上獲得通過，並於同日送交申請人的代理人，其後發現會議記錄第 61 段有打字錯誤。為免引起混淆，會議記錄的相關句子應修訂如下：

「秘書在回應主席的問題時表示，儘管當局可訂定規劃許可附帶條件，要求為擬議酒店提供泊車及上落客貨設施，但~~以及~~該兩項發展之間~~的~~必須連接，但日後的連接安排有任何不涉及結構工程的改變，未必會在報交當局的建築圖則上顯示。」

3. 秘書報告，第 45 頁的替代頁已送交委員，而經修訂的會議記錄會在通過後送交申請人的代理人。委員通過經修訂的會議記錄。

4. 由於有些委員尚未到席，主席建議先討論議程項目 5、6 及 7，委員對此表示同意。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/5 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，把荃灣沙咀道 368 至 370 號(荃灣市地段第 126 號)由「綜合發展區(3)」地帶改劃為「商業(7)」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/5 號)

5. 秘書報告，這宗申請由聯美企業有限公司提交，羅迅測計師行有限公司及彼安托亞太顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

陳祖楹女士 — 現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來

劉興達先生 — 現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來

林光祺先生 — 現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來

6. 委員備悉林光祺先生及陳祖楹女士已就未能出席會議致歉，而劉興達先生則仍未到席。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年七月十一日要求當局延期一個月才對這宗申請作出決定，以便有更多時間就在「綜合發展區(3)」地帶落實綜合發展的困難，提供資料。

8. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間(即合共三個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/6 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，把荃灣老圍第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、第 614 號、第 1229 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/6 號)

9. 秘書報告，這宗申請由長興(香港)有限公司提交，陳錦敏亞洲有限公司及彼安托亞太顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃仕進教授是該研究所所長 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來 |

林光祺先生 — 現時與彼安托亞太顧問有限公司有業務往來

10. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉，而劉興達先生仍未到席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意黃仕進教授及何培斌教授可以留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年六月二十日要求當局延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有更多時間處理運輸署及香港警務處有關在節日期間關閉擬議靈灰安置所的安排的意见，以及環境保護署就申請地點的火爐運作情況所提出的關注事宜。

12. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間(即合共三個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/207 擬在劃為「商業」地帶的佐敦彌敦道 348 號
進行綜合住宅、酒店及零售發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/207B 號)

13. 秘書報告，這宗申請由盈君中心有限公司及盈君旅業有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司、英環香港有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。

14. 以下委員就此議項申報利益：

劉興達先生 — 現時與杜立基規劃顧問有限公司有業

務往來

- 林光祺先生 — 現時與杜立基規劃顧問有限公司及英環香港有限公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃仕進教授是該研究所所長
- 何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來

15. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉，而劉興達先生則仍未到席。由於黃仕進教授和何培斌教授並無直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生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；

[劉文君女士於此時到席。]

(b) 擬議的綜合住宅、酒店及零售發展——申請地點面向彌敦道的一面是一幢樓高 18 層及提供不多於 299 個房間的酒店大樓，而申請地點的後面部分則是一幢樓高 23 層的住宅大樓。兩者均豎立於相同的平台(三層，設有平台層)和地庫(三層)之上，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；

(c) 政府部門的意見——各政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

(d) 公眾意見——

- (i) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲 28 份公眾意見書。當中 26 份反對這宗申請，理由是擬議發展會對交通及環境造成負面影響，並造成空氣污染；影響區內居民生活、彌敦道的使用者，以及區內商店租戶的生計；內地來港旅客減少，香港實不需要太多酒店；規劃申請的諮詢期過短；以及有關重建項目會影響申請地點現有的食肆所舉行的宴會；
 - (ii) 有一份意見書支持申請，並表示作混合用途的發展項目可營造兼具商業及社區特色的街景，並注入活力。另一份意見要求就擬議發展和善美大廈之間的建築物間距進行視覺評估；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 擬議發展符合該區的規劃目標，即沿彌敦道的商業地帶提供商業用途，而內街則作住宅用途，並且與附近地區的混合商業及住宅性質亦非不相協調。此外，該項目可增加主要市區的住宅單位供應；
 - (ii) 擬議發展的整體地積比率為 12 倍，並無超出分區計劃大綱圖的限制，而 6 倍的住用地積比率大致與附近「住宅(甲類)」地帶所准許的住用地積比率互相協調；
 - (iii) 擬議發展並無超出主水平基準上 100 米的建築物高度限制。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該發展與附近的景觀並非不相協調，以及已提交的技術評估指出，該發展不會造成或受到負面的交通及環境影響；以及

- (iv) 至於所接獲的公眾意見關注擬議發展可能會對交通、環境和視覺造成負面影響及造成空氣污染，相關政府部門(包括運輸署、環境保護署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對該等方面沒有負面意見。有公眾意見表示擬議發展會對區內居民生活、彌敦道的使用者及商店租戶的生計造成負面影響，由於擬議酒店及零售用途與申請地點的現有發展項目的用途相若，預計不會對該等方面造成重大的影響。有關有公眾意見質疑是否有需要發展酒店，酒店用途符合「商業」地帶的規劃意向。有意見指諮詢期過短，有關申請已根據《城市規劃條例》的條文公布，以供公眾提出意見，為期三個星期。至於該重建項目會影響現有建築物內的食肆已安排的婚宴，這既非這宗申請的涵蓋範圍，亦非城市規劃委員會(下稱「城規會」)的職權範圍。

17. 葉子季先生在回應兩名委員的提問時表示，現有酒店建於一九九二年，有 396 個房間。他指旅遊事務專員基本上支持在本港興建酒店，以支持旅遊業的發展。當局會顧及有關政府部門的意見及相關的規劃考慮因素，考慮每宗酒店發展申請。儘管這宗申請的擬議酒店不會提供多於 299 個房間，但旅遊事務專員沒有就這宗申請因涉及重建而略為減少房間數目提出負面意見。

18. 一名委員詢問毗鄰發展項目的高度，葉子季先生在回應時表示，志和商業大廈位於申請地點以東，高度為主水平基準上 54 米(約高 20 層)，而毗連申請地點的另外兩幢建築物的高度則約為主水平基準上 24 米。由於擬議住宅大樓的高度為主水平基準上 94.4 米，預計大部分住宅單位均不會被毗鄰的現有發展項目遮擋。此外，一如擬議發展的平面圖所示，住宅大樓會沿申請地點的東面界線後移。

19. 主席表示，擬議發展須符合《建築物條例》的規定。葉子季先生補充說，所有住用單位均須符合《建築物(規劃)規例》就訂明的窗的規定，並須於提交建築圖則階段予以處理。

商議部分

20. 一名委員表示，現有酒店建於一九九二年，相對較新，並備悉社會對酒店房間有需求，但擬議發展所提供的房間數量比現有酒店少。然而，他不反對這宗申請，因為在擬議發展進行混合用途是發展商的商業決定，而且相關政府部門亦不反對這宗申請。

21. 主席表示，擬議發展符合該區的規劃意向，亦與附近地區的混合用途性質互相協調，而減少的房間數目亦不多。委員表示同意。

22. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一七年七月十九日止。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) 提交並落實園景美化建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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；以及
- (c) 依據申請人所提出的建議，設計並提供紓減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准任何為符合「可持續建築設計指引」的規定而加入的擬議建築設計元素，以及任何關於擬議發展的總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，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／九龍的意見，即
 - (i) 該署在申請人正式提交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂的規定；
 - (ii) 申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 及第 APP-152 號所載的規定；以及
 - (iii) 所有住用單位(包括面向現有車道的單位)均須根據《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條提供訂明的窗；
- (c) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》第六節 D 部所訂的標準；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即根據《香港規劃標準與準則》，中型／重型貨車上落客貨車位的淨空高度應最少為 4.7 米。倘發展項目的任何部分被住宅／酒店／零售以外的用途(例如教育機構／醫療設施等)佔用，便須檢討有關的交通影響評估及內部運輸設施供應，並把有關資料重新提交予運輸署，以供該署提出意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須考慮在擬議發展的地面層進行綠化，特別是植樹，並須確保二樓平台的土壤有足夠的深度和容量，以盡量增加綠化機會；以及
- (f) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，即
 - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須為擬議酒店提交佔用許可證的副本；

- (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
- (iii) 所提供的消防裝置必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段所載的規定；以及
- (iv) 在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，建築安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。他於此時離席。]

港島區

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島靳嘉燕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)]

A/H4/92 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「具歷史和建築價值的建築物保留作商業、
文化及／或社區用途」地帶的中環德輔道中 80 號
前中環街市大樓的建築物高度限制，
並在現有建築物加建作文化／休憩／康樂／
食物及飲品／零售用途的設施／園景美化地方／
附屬設備，以作中環街市活化項目
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/92 號)

24. 秘書報告，這宗申請由市區重建局提交，下列委員已就此議項申報利益：

- 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 — 現為市區重建局的非執行董事
- 李律仁先生 — 現為市區重建局的非執行董事
- 許智文教授 — 現為市區重建局的非執行董事
- 張孝威先生 — 曾擔任市區重建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員，任期至二零一三年四月三十日屆滿
- 邱浩波先生 — 現為市區重建局灣仔分區諮詢委員會的成員
- 何培斌教授 — 現為市區重建局一項目的文物保護顧問
- 陳永堅先生
以地政總署
助理署長身分 — 現為擔任市區重建局非執行董事的地政總署署長的候補委員
- 曹榮平先生
以民政事務總署
助理署長身分 — 現為擔任市區重建局非執行董事的民政事務總署署長的候補成員，以及
- 劉興達先生 — 現與市區重建局有業務往來

25. 委員備悉，李律仁先生已就未能出席會議致歉，而劉興達先生尚未到席。由於邱浩波先生所涉及的利益僅屬輕微，委員同意他可以留在會議席上。委員又同意凌嘉勤先生、許智文教授、張孝威先生、何培斌教授、陳永堅先生及曹榮平先生涉及直接利益，應就此議項暫時離席。由於主席須離席，小組委員會同意應由副主席就此議項主持會議。

[凌嘉勤先生、許智文教授、張孝威先生、何培斌教授、陳永堅先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

26. 秘書報告，會前接獲來自中西區關注組羅雅寧女士和 John Batten 先生、環保觸覺譚凱邦先生和 Ernest Wong 先生的四份電子郵件，就這宗申請提出意見。秘書說，中西區關注組羅雅寧女士強烈反對這宗申請，理由是建築物高度有所增加，與現有建築物不成比例，亦與保存文物建築的主要規劃意向無關，而視作略為放寬也不合理。信中又質疑在中環街市大樓上方加建巨型構築物的建議，並指出批准這宗申請會為城市規劃程序立下不良先例，帶來嚴重的法律及行政後果。中西區關注組 John Batten 先生以書面要求小組委員會拒絕這宗申請，理由是中環街市大樓的高度和體積增加約 75%，與分區計劃大綱核准圖所訂的規劃參數不符。環保觸覺譚凱邦先生要求規劃署勸說市區重建局根據第 12A 條提交修訂圖則申請，並避免濫用略為放寬條款。市民 Ernest Wong 先生則支持這宗申請，認為擬議發展會改善環境，他並提出於擬議發展天台上可作的一些其他用途。秘書表示這幾份電子郵件已於席上提交委員參閱。

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／港島靳嘉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下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬在現有建築物加建作文化／休憩／康樂／食物及飲品／零售用途的設施／園景美化地方／附屬設備和略為放寬建築物高度限制，以作中環街市活化項目——新建築物樓高六層(包括地庫及三樓有蓋園景美化地方，但四樓結構區則不計算在內)，建築物高度為主水平基準上 40.5 米。現建議於地下設「園景美化中庭」，此中庭除園景美化設施及建築特徵外，並無永久構築物。前臨租庇利街及域多利皇后街的外牆較低部分會局部敞開，而不影響予以保留的外牆較高部分。在現有建築物加建的設施包括：

(i) 四樓的漂浮空間，有各種文化、康樂、休憩、餐飲和零售用途的設施供公眾使用，並支撐漂浮空間上面的另一層公眾休憩用地。漂浮空間的較高部分亦會安裝其他不能設於

地庫的機電工程設施。這些設施須直接與室外空氣及天台層公眾休憩用地的泥土深處接觸。透明的漂浮空間會與現有建築物分隔開，以便既容易區分「舊」與「新」，又融和協調，與此同時保留現有建築物的完整和建築價值。此外，亦會鋪築迂迴曲折的斜道以連接現有建築物與新建的漂浮空間，作為前臨德輔道中的新外牆的建築特色；

- (ii) 漂浮空間的天台會提供不少於 1 000 平方米的公眾休憩用地。天台會鋪設廣闊的草地，並有露天座位及天然蔭棚供使用者消閒遣興。這個地方純粹作休憩及康樂用途，會為附近的多層商業大廈提供綠化視覺調劑；
 - (iii) 於漂浮空間下面，三樓的有蓋園景美化地方會備有休憩及康樂空間、室內與戶外餐飲設施，以及其他花卉樹木。為種植樹木，須提供足夠的淨空高度(8.5 米)，以確保在這樓層所種植樹木的可持續發展；
 - (iv) 新地庫層會安裝主要屋宇設備和所需的其他必要機電工程設施。此外，並提供一個多用途會堂，可用作「黑盒劇場」，以舉辦文化藝術活動；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 公眾意見——
- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 102 份意見書。其中 42 份支持申請，理由是現只略為放寬高度，實屬合理；這項建議可提高質素，提供更多綠化地帶作休憩及文化用途；概念及設計均具創意，並可提升香港作為國際城市的形象；

- (ii) 32 名提意見人反對申請，理由是新構築物與現有建築物不相協調，因而會破壞現有街市大樓的緩衝空間和視覺調劑；現有的歷史建築物／外牆／街市檔位應盡量予以保存；現非略為放寬高度，不應透過第 16 條規劃申請進行；地盤內不提供交收貨物設施會造成嚴重交通擠塞；這項建議會影響現有租戶；
 - (iii) 28 名提意見人就申請發表意見。他們認為應加強綠化；應利用眾多人流建立多層多溫調節網絡；鑑於附近建築物的高度，這項發展應加建樓層，使其建得較高；現有建築物既舊且髒，應予拆卸；中環街市大樓沒有建築價值或建築價值不高，應以公園取代；擬建的花園沒有進行大規模綠化，以減省結構工程設計的費用；以及建議在這項發展內設置游泳池／圖書館／街市／市區農場／表演場地／進行文化或康樂活動的空間等；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 有關建議符合保存現有中環街市大樓建築物外牆及建築特色的規劃意向，亦符合古物古蹟辦事處所接納的保育原則。雖然前臨租庇利街及域多利皇后街的外牆會局部敞開，以改善建築物的通風，但不會影響與古物古蹟辦事處議定保存的外牆牆身；

[何立基先生於此時到席。]

- (ii) 關於建築物高度，新地庫主要擬用以在地底安裝機電工程設施，因此不會增加在地面所保存中環街市大樓的體積，亦不會造成任何視覺影響。就地面的建築物高度來說，比現有建築物只多了一層。絕對高度方面，拆卸現有天台上 3.4 米高的員工宿舍，而增添 12 米的漂浮空間和現有天台與漂浮空間之間

8.5 米的有蓋園景美化地方，會導致增加 17.1 米；

- (iii) 設置漂浮空間的目的，是在中區建立一個康樂地標。12 米高的漂浮空間是從一系列結構工程設計方案中選出的最佳計劃，可在盡量減低結構深度與達致相對低碳覆蓋範圍之間取得良好的平衡。漂浮空間的設計已顧及必要的承重力 and 在天台植樹所需的泥土深度，以及把握機會提供文化、康樂、休憩、餐飲和零售用途的設施，以供公眾使用。此外，懸浮於現有建築物上方的漂浮空間是「舊」與「新」融和協調的典型例子。漂浮空間的擬議透明和懸浮設計可改善建築物的視覺通透性。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，新建的漂浮空間可在這個中環內較舊的地方營造悅目的視覺效果；
- (iv) 至於三樓有蓋園景美化地方的 8.5 米淨空高度，申請人闡明這是有助改善在行人道水平的區內通風環境及小氣候的最理想高度，並可加強區內空氣流通。8.5 米淨空高度亦可改善視覺通透性，是栽種草木及滲入陽光的最理想高度；
- (v) 有公眾意見指出，擬議建築物高度的增幅不能視作「略為」。現時並無既定百分率來界定何謂「略為」。當局會考慮一項略為放寬建築物高度限制的建議是否造成任何不良影響和涉及規劃問題，並須就影響、後果和涉及的問題幾方面加以考慮。申請略為放寬建築物高度限制旨在保存和活化中環街市大樓作為休憩地標。當局認為就功能、設計和建築價值來說，這項放寬有充分理由支持；
- (vi) 這個工程項目的設計為一個重要綠洲，供市民聚集、聯誼和休息。有關建議在建築物的不同樓層設有園景美化空間。總樓面面積為

2 076 平方米的建築物天台，包括 1 829 平方米的露天地方，會發展為公眾休憩用地。這塊公眾休憩用地的面積遠較分區計劃大綱圖所規定不少於 1 000 平方米公眾休憩用地為大。此外，現建議把各色各樣的園景美化空間分別設於地下(園景美化中庭)、一樓(小型入口廣場)和三樓(有蓋園景美化地方)，而建議的園景美化空間會在高密度發展集中的中環核心地區提供非常重要的視覺及空氣調劑。康樂及文化事務署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，並建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實園景美化建議，以及提供公眾休憩用地；

- (vii) 至於地政總署地政專員／港島西及南對落實發展公眾休憩用地的關注，市建局提議負起擬議公眾休憩用地的施工、融資、運作和維修責任；
- (viii) 申請人進行的交通評估所得的結論是，租庇利街和域多利皇后街的路旁停車處，足以應付上落客貨活動的未來需求。運輸署署長不反對這宗申請，但申請人須要求日後的租戶在非繁忙時間從事上落客貨活動；
- (ix) 行人專用通道方面，半山自動扶梯與海濱高架行人道網絡之間的所有現行連接安排會維持不變。有關建議已進一步承諾在施工和運作階段，於建築物二樓維持並提供 24 小時行人通道。闊度方面，會以現有通道為依據。運輸署署長建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交行人通道的設計，以供考慮；以及
- (x) 關於有公眾意見指出擬議放寬的建築物高度不是「略為」放寬，由於放寬建築物高度的建議不會帶來任何不良影響、後果和規劃問

題，因此程度可視作「略為」。保存整座建築物的意見方面，活化項目是「保育中環」其中一個具創意的計劃，亦符合古物古蹟辦事處所接納的保育原則。至於對交通及園景設計感到關注的意見，上述回應已有涉及。對現有租戶的意見方面，地政總署地政專員／港島西及南表示，在把申請地點移交市建局之前，他會根據相關的租賃協議，於適當時間送達通知書，終止現有鋪位租約。

28. 副主席詢問市建局就有關建議進行的諮詢。靳嘉燕女士回應說，市建局已經歷漫長的諮詢過程。為策劃「城中綠洲」項目，當局成立了由中西區區議會議員、建築專業人士、保育專家等組成的「城中綠洲」社區諮詢委員會。自二零零九年十二月以來，市建局及「城中綠洲」社區諮詢委員會一直致力推動公眾參與，並收集持份者對這個工程項目的意見。除舉辦有關四個設計方案的巡迴展覽外，亦與古物諮詢委員會安排一次參觀和簡介會。

29. 一名委員詢問是否有屬類似程度的略為放寬先例。姜錦燕女士回應說，先前有一些把建築物高度由兩層略為放寬至三層的個案，增幅為 50%。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這類申請時，所顧及的因素是建築物高度有所增加會否造成任何不良影響，而非建築物高度增加的百分率。姜錦燕女士表示，二零一一年一月二十一日會議席上，城規會在考慮由「城中綠洲」社區諮詢委員會提交、就上述「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶的《註釋》所述建築物高度限制作出的申述時，曾商議略為放寬事宜，所得結論是並沒有既定百分率來界定何謂「略為」。當局會考慮略為放寬建築物高度限制的建議會否帶來任何不良影響、後果和規劃問題。

[梁宏正先生於此時到席。]

30. 一名委員表示，就這項計劃進行的文化／康樂／商業用途會令區內的行人流量增加。這名委員詢問，市建局有否就行人流量對經中環街市大樓現有公眾通道的影響進行評估。

31. 靳嘉燕女士回應說，市建局曾與運輸署討論處理行人流量增加的措施。據市建局所述，在施工和運作階段，位處中環街市大樓二樓、連接半山自動扶梯與海濱高架行人道系統的現有公眾通道仍會 24 小時開放。運輸署署長建議，倘小組委員會批准這宗申請，應附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交行人通道的設計，以供運輸署考慮。為進一步改善區內的行人流通情況，市建局建議擴闊域多利皇后街和租庇利街行人路的某些部分，以及把沿德輔道中的地下臨街地界後移，俾能提供較闊的行人通道。

商議部分

32. 一名委員表示，擬議計劃的設計別具創意，而略為放寬建築物高度限制亦有充分理由支持。這名委員說，為達致建立城中綠洲的規劃意向，應促請這個工程項目的設計師／建築師考慮採用特別設計和物料，藉以在漂浮空間內營造寧靜氣氛。

33. 副主席同意不應按增加的百分率來考慮略為放寬建築物高度的建議。據悉實施擬議計劃須拆卸現有建築物的其中一層，而加建新地庫和在建築物上方的漂浮構築物。當局應就擬議計劃對附近地方的整體景觀與視覺影響進行評估。副主席詢問會否就這方面進行任何評估。

34. 姜錦燕女士解釋，街市大樓的現有頂層(3.4 米)將會拆卸，而另將建築高 12 米、懸浮於現有建築物上方的漂浮空間。連同漂浮空間與現有街市大樓之間高 8.5 米的有蓋園景美化地方，地面的建築物高度會淨增加 17.1 米。就層數來說，地面上會多了一層。姜錦燕女士說，隨着在現有街市大樓之上加建漂浮空間，另會於三樓之上關設有蓋園景美化地方和在漂浮空間上方關設公眾休憩用地。新設的綠化空間會遠較分區計劃大綱圖所規定不少於 1 000 平方米為大。這些園景美化空間會在高密度發展集中的中環核心地區提供非常重要的視覺調劑及空氣流通用地。視覺影響方面，申請人指出，高 12 米的漂浮空間的擬議透明和懸浮設計，是「舊」與「新」融和協調的典型例子，並可改善大樓的視覺通透性。此外，淨空高度 8.5 米的有蓋園景美化地方亦可改善視覺通透性。

35. 一名委員指出，市建局經過漫長的公眾諮詢過程，才制訂現行建議。就這宗申請所接獲的意見可反映出公眾予以支持。至於有些提意見人關注到現非略為增加建築物高度，這名委員認為何謂「略為」不應只根據建築物高度增加的百分率來考慮。

36. 另一名委員表示，雖然公眾普遍支持這項建議，但仍有意見關注到建築物高度的增幅應否視作「略為」，從而可透過第 16 條申請制度處理。小組委員會須向公眾說明為何擬議建築物高度的增幅，可視作略為放寬所涉用途地帶的建築物高度限制。

37. 秘書在回應上述委員的意見時解釋這宗個案的背景，並表示「城中綠洲」社區諮詢委員會是就中環街市用地所訂建築物高度限制反對中區分區計劃大綱草圖的其中一名申述人。「城中綠洲」社區諮詢委員會反對就這塊用地所訂的建築物高度限制，原因是這會限制活化計劃在設計上的彈性。儘管有條文容許略為放寬，但加建一層便會令建築物高度增加 25%。這個增幅可否視作「略為」令人存疑。為推展中環街市大樓活化計劃以應付公眾的訴求，「城中綠洲」社區諮詢委員會要求從略為放寬建築物高度限制的條款中刪除建築物高度限制或「略為」字眼，以便「放寬建築物高度限制」的申請可提交城規會考慮。委員在考慮「城中綠洲」社區諮詢委員會的申述時，曾商議略為放寬的各項相關因素。委員備悉城規會先前曾批准把建築物高度限制由兩層放寬至三層，即建築物高度增幅為 50% 的申請，所得結論是並無既定百分率來界定何謂「略為」。當局會考慮略為放寬建築物高度限制的建議會否帶來任何不良影響、後果和規劃問題。因此，城規會認為無須刪除建築物高度限制或修改略為放寬的條款。分區計劃大綱圖已由行政長官會同行政會議批准。委員在考慮這宗申請時應顧及有關背景。

38. 秘書續說，小組委員會應考慮依據《城市規劃條例》的適當條文來處理增加建築物高度的現行建議，即今次申請擬增加的建築物高度可否根據第 16 條規劃申請處理，還是透過修訂分區計劃大綱圖的《註釋》處理。在考慮何謂「略為」時，應研究有關建議的影響、後果和所涉事宜。申請可否獲得批准，應視乎個案的實況而定。就這宗個案來說，撇除不會在地面造成視覺影響的地庫層，現行結構只會多了一層漂浮空間。倘小

組委員會認為現非略為增加建築物高度，所涉用途地帶的建築物高度限制便須予修訂。這個做法難免會阻延城中綠洲項目的推行。

39. 一名委員表示，當局應考慮這項建議的設計和規劃優點。這名委員備悉，在有關發展內提供園景美化空間方面會有顯著改善，而種植多些樹木亦會改善附近擠塞的環境。所增加的高度，也須用以安裝必要的機電工程設施和設置泥土層以供植樹。此外，這項發展的擬議高度不會對被現有高樓大廈包圍的所在地區造成不良的視覺影響。

40. 兩名委員同意這宗申請所涉的建議有規劃增益，應予支持。另一名委員的看法一樣，也認為擬增加的建築物高度不會對被現有高樓大廈包圍的所在地區造成任何不良影響。這名委員又認為有關建議符合活化中環街市大樓以供公眾使用的規劃意向。

41. 副主席總結委員的意見，表示擬議計劃有具創意的設計，應予支持。這項計劃是經過漫長的公眾諮詢過程才制訂出來，並已把公眾意見納入考慮之中。至於有意見關注到擬增加的建築物高度是否視作「略為」，以及有關建議可否根據第 16 條申請制度處理，委員不應只考慮增加的百分率，亦應顧及有關建議的整體影響和所涉事宜。就這方面，委員普遍認為這項計劃具在規劃和設計方面均具優點，而加建漂浮空間和增加建築物高度不會對被現有高樓大廈包圍的附近地方造成任何不良影響。此外，這個活化項目亦作文化及休憩用途，並在擠塞的中區提供大量休憩用地，也會具規劃增益。有關建議應予支持。

42. 副主席認為應促請申請人注意委員對行人流量增加的關注，以及採用特別設計和建築物料以助在漂浮空間營造寧靜氣氛的建議。環境保護署助理署長(環境評估)黃漢明先生認為亦應要求申請人考慮提供更多文化和康樂設施，而非餐飲和零售用途的設施，以助營造寧靜氣氛。秘書詢問，有關發展各樓層的用途，在現階段是否已有定案。靳嘉燕女士說，就這宗申請所涉的建議來說，擬議發展的整體總樓面面積約為 22 687 平方米，在扣除附屬設施的樓面面積後，少於一半的整體樓面面積會作零售和餐飲用途。除地庫層的擬議多用途禮堂會用作

「黑盒劇場」以進行文化藝術用途外，各樓層的用途在現階段仍未有定案。不過，按建議，擬議發展的不同樓層會進行不同用途，其中包括文化用途、休憩用途和康樂用途。委員同意要求申請人考慮採用特別建築設計和物料，以及在擬議漂浮空間提供更多文化和休憩設施，而非餐飲和零售用途的設施，藉以營造寧靜氣氛。

43. 經進一步商議後，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。這項許可的有效期至二零一七年七月十九日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目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。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 在展開任何大型工程之前提交保育建議方案，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處、康樂及文化事務署或城規會的要求；
- (b) 提交並落實附有保護樹木建議的園境設計總圖，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，而有關情況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鑑定的排污改善／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；
- (e) 把地面層的屋宇正面從德輔道中後移，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供 24 小時行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 按申請人所建議設計並提供公眾休憩用地，費用無須由政府支付，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (i) 安排上落客貨活動，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素能符合可持續發展建築物設計指引的規定及土地契約的有關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／同意。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／同意建築物設計元素及總樓面面積寬免，而目前的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) 留意地政總署地政專員／港島西及南就批地申請提出的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西提出有關遵行《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 和第 APP-152 號的意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即必須根據《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的橫向緩衝距離，以避免車輛廢氣對空氣污染敏感受體及入風口造成不良影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即申請人有責任就現有公共污水收集系統承擔費用和進行改善及加固工程；
- (f) 留意食物環境衛生署署長提出有關重置廁所設施的意見；
- (g) 留意消防處處長提出有關遵行《2011 年建築物消防安全守則》的意見；

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即必須向屋宇署提交詳細的程序表，顯示配合工程的主要施工程序，以供批准；以及
- (i) 考慮採用特別建築設計和物料，以及在擬議漂浮空間提供更多文化和康樂設施，而非餐飲和零售用途的設施，藉以營造寧靜氣氛。

[副主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。姜女士及靳女士此時離席。]

[此時會議小休五分鐘。]

[黃仕進教授此時離席。]

[凌嘉勤先生、許智文教授、張孝威先生、何培斌教授、陳永堅先生及曹榮平先生此時返回席上。]

[劉興達先生此時到席。]

[主席此時恢復主席身分。]

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島黎惠珊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/H13/28 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「綠化地帶」的跑馬地藍塘道 165 號
毗連政府土地開設學校(擴建法國國際學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H13/28B 號)

45. 秘書報告，這宗申請由法國國際學校“Victor Segalen” Association Ltd.提交，並由香港盧緯綸建築規劃有限公司、偉信顧問集團有限公司及優斯(香港)有限公司擔任申請人的顧問。劉興達先生現時與香港盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。林光祺先生現時與偉信顧問集團有限公司及優斯(香港)有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。

46. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉。由於劉興達先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在會議席上。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／港島黎惠珊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) 擬開設的學校(擴建法國國際學校):

- (i) 位處藍塘道與黃泥涌峽道之間，坐落斜坡上的梯台式八層高校舍。擬議校舍有兩個側翼，由有蓋連接橋接駁。兩翼的分隔距離為15米，有助把整體樓宇體積分隔開來，以及透過兩者之間間距，改善通風和視覺通透性。
- (ii) 沿黃泥涌峽道的綠化區可起視覺及聲音緩衝作用；前臨藍塘道沿外牆的周邊種植及垂直綠化面，可使生硬的建築群變得柔和；而各個戶外台階、園景平台及天台均會進行綠化；
- (iii) 在黃泥涌峽道南行線新設一個主要入口，以及一條新輔助道路和11個路旁停車處將設於申請地點內，可供的士和私家車使用，以盡量減低對黃泥涌峽道的交通影響；

- (iv) 位處申請地點南部連接藍塘道與黃泥涌峽道的一段現有樓梯，會在申請地點北部重置，以供公眾使用；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。教育局局長確認在政策上對校舍擴建建議予以支持，但現行的技術規定及這項建議的相關事宜須妥為處理。總城市規劃師／城市設計及園境根據景觀規劃的觀點，對這宗申請持保留意見，原因是申請地點大部分在「綠化地帶」內、坐落有茂密植物覆蓋的山坡上。在「綠化地帶」內密林山坡上的擬議發展難免會對「綠化地帶」的景觀造成顯著的影響。其他相關部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 公眾意見——
- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內及公布進一步資料期間，當局共接獲 276 份公眾意見書，其中 33 份支持申請，203 份反對申請，其餘 40 份未有表示支持抑或反對申請；

支持意見

- (ii) 有 33 名提意見人支持申請，理由是這項建議已盡量減輕環境及交通影響；對國際學校學位有迫切需求；擴建計劃可為法國國際學校提供地方，以容納預計的學生數量和安裝足夠設施以支持其教學工作；以及法國國際學校將與區內居民共用新設施；

反對意見

- (iii) 有 203 名提意見人反對申請，理由是擬議發展會影響煤氣管；對道路交通容量、公共運輸設施和行人流量造成不良的交通影響；在滋擾和空氣質素方面造成不良的環境影響；

不良的景觀和通風影響，以及不良的排水和土力影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 擬議發展在「綠化地帶」內有茂密植物覆蓋的山坡上，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。當局應評估是否具有特殊情況或非常充分的規劃理由，足以容許在這個特定的「綠化地帶」進行擬議學校用途；
 - (ii) 校舍擴建是當務之急，原因是法國國際學校的收生已達到飽和，並開始拒收符合資格的學生。擴建建議既有助改善現有藍塘道校舍，與此同時又可提供更多國際學校學位。申請人解釋，擴建現有中學校舍以應付對中學學位的額外需求是合乎情理的做法。教育局局長已在政策上對這宗申請予以支持，原因是他認為法國國際學校確有需要在所涉地點擴建藍塘道的現有校舍，以便提升學校設施，為應付現有和日後學生的需要；擴建建議對應付預計中學學位不足的情況至為重要；以及原址擴建可在運用土地資源方面更具效率和效益，而與整間學校遷往另一地點相比，則可在較短時間內增加國際學校學位；
 - (iii) 以土地用途和高度來說，擬建校舍與法國國際學校的現有校舍以及附近地區「住宅(丙類)」地帶內的其他學校和發展並非不相協調。擬建校舍會因應地形以梯台式興建，兩個側翼會由有蓋連接橋接駁，有助把整體樓宇體積分隔開來，改善通風和的視覺通透性。此外，憑藉較低的建築物高度，以及方位呈東南-西北方向的線狀建築形式，擬議發展預料不會對通風造成不良影響；

- (iv) 為紓減景觀影響及失去的草木包括砍伐 169 棵樹，申請人建議代償性栽種 365 棵樹、在校舍天台和不同台階水平盡量進行綠化，並在沿黃泥涌峽道設綠化緩衝區和前臨藍塘道的外牆設垂直綠化區，從而使校舍的建築形式變得柔和。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，沿藍塘道的街道植樹計劃應納入為建築物設計的考慮重點，並視作有效的園景緩衝區。如這宗申請獲小組委員會批准，則建議附加一項規劃許可附帶條件，以確保進行上述計劃；
- (v) 根據申請人所提交的交通影響評估，擬議發展不會對附近道路網及行人狀況造成重大的不良交通影響；
- (vi) 這項建議在技術上可以接受。相關部門不反對這宗申請；
- (vii) 灣仔區議員普遍支持擴建計劃，而在公布申請期間亦接獲公眾的支持意見；以及
- (viii) 至於公眾對開放學校設施的關注事宜，擬議發展可透過向教育局提交承諾書，在課餘時間與區內居民共用新設施，從而改善在鄰近地點提供社區設施的情況。關於公眾就擬議發展鄰接煤氣管的問題提出的意見，申請人表示已與香港中華煤氣有限公司聯絡，遷移煤氣管等技術問題會在詳細的設計階段解決，並會在有需要時由法國國際學校處理。至於提意見人關注到擬議發展對交通、環境、視覺、景觀、通風、排水和土力等方面的影響，上文各段的評估已有述及。至於在施工階段可能對相鄰特殊學校的學生造成環境滋擾一事，則可根據有關的污染管制法例對施工加以管制。申請人回應說，法國國際學校比其他人士更關注此事，原因是擬擴建大樓的施工期間，現有的法國國際學校校舍

亦會繼續運作。該校會避免使用高噪音施工方法，並可採用吸音帆布和隔音屏障等紓緩措施。至於有需要推行校舍擴建建議這點，教育局局長已在政策上對擴建校舍的建議予以支持。教育局局長確認，從教育的角度而言，游泳池及體育館等擬議設施實屬合理。關於法國國際學校擴建後錄取的學生組合，則不屬小組委員會所考慮的土地用途事項。至於先前匡智獅子會晨崗學校的校舍擴建建議，該校位處另一地點，與這宗申請沒有關連。

48. 一名委員詢問是否有在「綠化地帶」進行類似規模發展批給規劃許可的先例。秘書回應說，在考慮應否批准有關在「綠化地帶」進行發展的規劃申請時，應以城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」為依據。按照該指引，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。只有在特殊情況下，進行新發展的申請才會獲考慮。城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前曾根據第 16 條申請制度批准某些個案，而申請地點坐落於較大的「綠化地帶」內並屬樓宇性質。秘書指出，一般來說，只有在申請改劃作合適用途的情況下，城規會才會考慮在「綠化地帶」進行的發展。對「政府、機構或社區」地帶亦採用類似做法。根據城市規劃委員會規劃指引編號 16「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」，若擬議發展主要作非「政府、機構或社區」用途(例如地盤總面積或總樓面面積的 50% 以上是作非「政府、機構或社區」用途)，而發展計劃的倡議者能夠證明擬議發展已符合所有規劃準則的話，城規會或會考慮把該地點改劃為適當的用途地帶。就這宗個案來說，除了對擬議學校用途在技術方面的關注外，委員應考慮是否具有特殊情況及非常充分的規劃理由來支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

49. 一名委員詢問法國國際學校有否開辦法國學制課程，以及《香港規劃標準與準則》有否就開設國際學校制定標準。姜錦燕女士回應說，《香港規劃標準與準則》現時並未有就開設國際學校制定標準。據教育局所述，法國國際學校目前有 31 間

課室，但開辦了 44 班。從學生利益角度出發，「浮動班」的安排並不理想。以本地學校標準作為參考，只能顯示法國國際學校的學位並不足夠，以及擴建的迫切需要。由於課程及辦學／教學方式有別，就本地學校與國際學校的發展需要進行直接比較並不可行。姜錦燕女士說，她沒有法國國際學校現時有否開設法國學制課程的資料。

50. 姜錦燕女士在回應一名委員有關停車及上落客貨安排的問題時表示，現有校舍在藍塘道設有一個主要入口，通往地下低層停車場。黃泥涌峽道設有第二個入口，供校車及旅遊車駛往現有校舍六樓停泊。六樓的地方無須用以上落學生時，則會作其他用途。倘校舍擴建建議得以落實，黃泥涌峽道會新設主要入口，並有一條新輔助道路和 11 個路旁停車處供上落學生之用。只有職員才將獲准使用藍塘道的入口。運輸署認為作出上述安排後，對黃泥涌峽道的交通影響可以接受。此外，申請人建議推行彈性上課時間等交通管理措施，並與警務處及運輸署簽訂承諾書，確保落實建議的運輸及交通管理措施。

51. 一名委員對擬擴建校舍的體積有所關注，並詢問在校舍擴建後能否符合本地中學的地盤面積規定。姜錦燕女士表示，擬議校舍擴建部分的總樓面面積及建築物高度分別為 9 000 平方米及八層，而現有校舍的總樓面面積及建築物高度則分別為 12 500 平方米及九層。據教育局所述，就地盤面積來說，法國國際學校在擴建後(地盤面積為 9 228 平方米，設有 53 間課室)仍未符合標準，原因是按照現行的標準，設有 30 間課室的本地中學的地盤面積為 6 950 平方米，而設有 53 間課室的地盤面積按比例計算應為 12 278 平方米。姜女士說，擬議擴建部分包括八層高大樓，並該有蓋連接橋接駁兩個側翼。兩翼的間距闊 15 米，有助把整體樓宇體積分隔，從而改善通風和視覺通透性。

商議部分

52. 主席說委員或可就三方面考慮這宗申請，即擬議發展是否還有尚待解決的技術問題；擬議擴建大樓的體積是否過大及會對視覺造成不良影響；以及透過第 16 條規劃申請或改劃用途地帶申請制度處理擬議發展是否恰當。

53. 一名委員備悉教育局已在政策上對校舍擴建建議予以支持，而從技術角度而言，相關政府部門沒有對申請提出反對。

54. 一名委員指出，位處「政府、機構或社區」地帶內的現有校舍看來可以接受，亦不會對黃泥涌峽道沿路造成重大的視覺影響。這名委員無意質疑對國際學校學位的需求，但認為擬在「綠化地帶」內擴建校舍的規模頗大，同時沒有充分理由支持根據第 16 條申請制度批准這項計劃。

55. 一名委員表示，目前未有資料顯示法國國際學校有否開辦法國學制課程，故難以就校舍擴建建議是否具充分理由達成結論。姜錦燕女士回應說，據教育局所述，就讀的學生有 70% 為非本地學生。然而，當局沒有為非本地及本地學生所辦課程的資料。

56. 一名委員指出，雖然教育局已在政策上對校舍擴建建議予以支持，而相關部門亦認為校舍擴建建議在技術上可以接受，但並無特殊情況支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。另有三名委員贊同這個看法，對根據第 16 條申請制度批准這項計劃有所保留。這些委員建議申請人提交第 12A 條申請，如申請獲批准，其後對分區計劃大綱圖作出修訂時，公眾可在擬議法定圖則過程中提交申述及意見。

57. 主席說，城規會如認為擬議擴建計劃在技術及視覺上均可以接受，或可考慮對分區計劃大綱圖進行用途地帶修訂，以方便落實校舍擴建計劃。

58. 另一名委員表示，擬議擴建大樓看來體積相當龐大，尤以從藍塘道觀看為然。擴建大樓提供的設施，包括體育館、禮堂及游泳池，均需相當大的樓面面積。申請人應提出充分理由，證明確有需要提供這些設施。即使教育局認為這些設施實屬必要，也應透過改劃用途地帶機制處理有關建議，原因是並無特殊情況支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

59. 主席詢問有關申請地點的界線問題，以及是否可把游泳池遷往天台，從而縮減擴建大樓的體積。姜錦燕女士回應說，申請地點的北面不會被建築物佔用，可以不納入發展地點內。至於遷移游泳池一事，據申請人提交的文件所述，天台會用作

園景康樂場地。該處會種植樹木，以補償因進行擬議校舍擴建計劃而在申請地點內砍伐樹木。

60. 一名委員認為，申請人應考慮利用現有土地及毗鄰劃為「政府、機構或社區」地帶的土地原址重建現有校舍，而無須佔用「綠化地帶」。

61. 姜錦燕女士回應說，申請地點的「政府、機構或社區」部分所佔面積約為 800 平方米。如只把申請地點的這個部分納入原址重建校舍的範圍，整塊建校用地的面積仍低於一間傳統本地學校的標準。此外，如在面積較小的用地內提供各種所需設施，擴建校舍的體積便會更為龐大。姜女士說，由於法國國際學校現時開設 44 班，如現有校舍原址重建，便需要兩塊臨時用地作搬遷之用。該校若分別在兩個校舍運作，會難以發揮成效，而且極不方便。

62. 一名委員說，教育局應提供更多有關法國國際學校對學位需求的資料，並提出充分理由說明何以有需要在申請地點提供各種設施，藉以取得校舍擴建所需的最低地盤面積。

[許智文教授此時離席。]

63. 主席在總結委員的意見時指出，考慮到在「綠化地帶」進行擬議發展的規模，委員同意並無特殊情況支持根據第 16 條申請制度批准這宗申請。委員亦關注到有關計劃的規模和細節，其中包括地盤界線、樓宇體積、所提供的設施和學校運作。為此，應促請申請人考慮修訂計劃，因應委員所關注的事宜，根據第 12A 條提交修訂申請，並夾附足夠資料以支持有關建議。這宗規劃申請應被拒絕。委員表示同意。

64. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.4 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由應作適當修訂。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發

展。這宗申請未能提供充分規劃理據來支持偏離上述規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」，原因是根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人未能提供非常充分的規劃理由，以證明具有特殊情況，應容許在「綠化地帶」內進行擬議發展；
- (c) 擬議發展會對景觀造成重大的不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境質素普遍下降。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島黎惠珊女士出席會議解答委員的提問。姜女士及黎女士此時離席。]

[劉興達先生及曹榮平先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/550 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角豉油街 108 號地王酒店經營酒店及
略為放寬地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/550 號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生告知委員，文件第 2 及第 7 頁的替代頁已更正打字錯誤，並於會前送交委員。葉先生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) 擬經營酒店及略為放寬地積比率限制(修訂已獲批准的規劃申請編號 A/K3/549，包括把客房數目由 49 間增至 61 間，以及就各樓層的內部間隔作出相應改動)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是接載旅客的私家車、的士及旅遊巴會在擬議酒店上落客，令旺角的交通擠塞情況惡化，並會對使用附近行人路的兒童及長者的安全造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。就提意見人關注擬議發展可能會對交通及行人安全造成負面影響，這宗申請不涉及增加現有酒店建築物的地積比率，以及擬增加的客房數目並不顯著。運輸署署長不反對這宗申請，亦沒有就申請地點不提供內部交通設施提出反對意見。

66. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按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二零一七年七月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，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：

- (a) 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；
- (b) 落實上述規劃許可附帶條件(a)項所述排污影響評估所確認的地區排污改善／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；以及
- (c) 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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，即由於落實所需的排污工程需時，申請人須盡早擬備及提交排污影響評估；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士提交建築(改動及加建)圖則，以證明擬議工程符合《建築物條例》的規定，包括：
 - (i) 有關建議須符合《建築物(規劃)規例》第 20 及第 21 條的規定。屋宇署在申請人正式提

交建築圖則後，便會考慮根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請(包括豁免把支援設施計入總樓面面積)，而有關申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂的準則，以及相關政府部門均無異議；以及

- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 32 條的規定，為客房提供天然照明及通風設備；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即他有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及／或任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。建築物前的路面不會預留供擬議發展專用；以及
- (e) 留意民政事務總署總主任／牌照的意見：
 - (i) 根據《旅館業條例》提出申請時，申請人須提交佔用許可證的副本，或建築事務監督就擬議加建及改動工程完成所發出認收書的副本；
 - (ii) 就同一宗申請獲發牌照的範圍必須相連；
 - (iii) 申請人須遵從《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；
 - (iv) 擬議改動及加建工程會導致客房總數增加。由於所涉酒店建築物已獲發給酒店牌照，因此申請人須在擬議工程完成後申領新牌照；以及
 - (v) 在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，建築安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/551 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角基隆街 5 至 7 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/551 號)

69. 秘書報告，這宗申請由七寶國際有限公司及增豪投資有限公司提交，而弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。劉興達先生、劉文君女士及林光祺先生現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉。由於劉興達先生及劉文君女士並無直接參與有關申請，因此委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生告知委員，文件第 10 頁的替代頁已在席上提交，以更正打字錯誤。葉先生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) 擬議的酒店(樓高 20 層、設有 50 個客房及地積比率為 9 倍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會引致交通擠塞，而劃為「住宅(甲類)」地帶的土地應預留作房屋發展，以免房屋用地不足；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然擬議酒店與四周發展並

非不相協調，但考慮到房屋供應短缺，住宅用地應發展作有關地帶指定的用途；除非該用地對酒店發展非常有利，又或發展酒店可達到特定的規劃目標，則作別論。提意見人指擬議酒店會影響房屋用地供應的意見與規劃評估一致。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區同類的申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生出席會議解答委員的提問。葉先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K4/62 在劃為「住宅(丙類)6」地帶的
九龍又一村花圍街 15 號地下 A-2 號舖經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/K4/62 號)

73. 張孝威先生居於又一邨，已就此議項申報利益。由於張孝威先生涉及直接的利益，委員同意他應就此議項暫時離席。

[張孝威先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生簡介這宗申請，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。民政事務總署深水埗民政事務專員留意到，現時申請處所已主要作食肆用途。儘管如此，該處所位處的環境傳統上較為寧靜，倘若食肆產生環境或噪音滋擾，可能輕易引起附近居民的關注。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，接獲一份由區內居民提交的公眾意見書，表示支持發展項目，並認為該區亟需增設食肆，而深水埗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議無須附加展開發展的時限條款，理由是申請涉及的食肆已經運作。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 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。有關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(即在二零一四年一月十九日或之前)，就有關處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即：
 - (i) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)，為有關處所及地下鋪位的其餘部分提供足夠的走火通道；
 - (iii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和消防安全守則，以具足夠耐火效能的隔火障，把有關處所與樓宇的其餘部分分隔；
 - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，為殘疾人士提供通道和設施；
 - (v) 批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的任何建築工程。當局日後可採取執法行動，清拆所有的違例建築工程；
 - (vi) 申請人須遵從相關發牌當局所施加的發牌規定；

- (vii) 申請人須委聘一名認可人士向建築事務監督提交改動及加建／用途更改的建議，以證明符合《建築物條例》的規定；
 - (viii) 申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-47 號的內容，當中訂明建築事務監督並無權力就任何違例建築工程給予具追溯效力的批准或同意；以及
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘若有關處所擬從事食物業，申請人須申領有關的食物牌照或許可證；而任何人士擬在該處所從事須向食物環境衛生署取得牌照的其他行業或業務，亦須先申領有關牌照。

[張孝威先生於此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K5/736 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的
九龍深水埗鴨寮街 98 至 100 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/736 號)

78. 秘書報告，這宗申請由偉昌順有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司、陳錦敏亞洲有限公司及英環香港有限公司是申請人的顧問。

79. 下述委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現時與城市規劃顧問有限公司及英環香港有限公司有業務往來。
- 黃仕進教授 — 陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教

授是該研究所所長。

何培斌教授 — 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來。

80. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉，而黃仕進教授已離席。由於何培斌教授沒有直接參與這宗申請，因此委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生告知委員，文件附錄 II 第 1 及第 3 頁的替代頁已在席上提交，以更正手民之誤。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店(樓高 19 層、客房不多於 60 間及地積比率為 9 倍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 公眾意見—
 - (i) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 17 份公眾意見書。有 12 名提意見人反對這宗申請，當中 10 名是附近祥康大廈的居民，但沒有提出反對理由。其他提意見人所持的反對理由是所涉大廈富露台建築特色，並因應政府活化文物遺產的政策而剛進行翻新。他們亦關注擬議發展會產生拆建廢料；對交通及環境造成負面影響；產生噪音／空氣／光污染的問題；可能以時鐘酒店的形式運作及有關運作涉及的不法活動；房屋短缺問

題；以及倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例；

- (ii) 其他四名提意見人表示支持申請，因為他們認為擬議酒店可讓遊客真正體驗香港文化，又可惠及深水埗區的經濟，為活化該區注入動力；
- (iii) 一名提意見人要求酒店在施工期間不可產生噪音及塵埃等負面影響，也須確保酒店合法經營；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然擬議酒店與附近的發展項目並非不相協調，但鑑於房屋供應短缺，除非申請地點有利於酒店發展，或發展酒店符合特定規劃目標，否則應把住宅用地發展作所指定的用途。至於支持申請的意見，現行房屋問題的核心在於房屋供應短缺，因此應考慮是否具備有力理據支持在「住宅(甲類)」地帶進行擬議酒店發展。

82. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點所處的地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，影響房屋土地的供應，以致本港難以應付對房屋的殷切需求；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區同類的申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生出席會議解答委員的提問。沈先生於此時離席。]

[邱浩波先生此時離席。]

九龍區

議程項目 12

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/K11/4 申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，把黃大仙沙田坳道 99 號由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/4 號)

84. 秘書報告，這宗申請由世好運有限公司提交，而宏基測量師行有限公司及弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。

85. 下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基測量師行有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來。 |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來。 |
| 林光祺先生 | — | 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來。 |

86. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉。由於申請人的代表要求延期考慮這宗申請，因此委員同意劉興達先生及劉文君女士可以留在席上。

87. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年七月二日要求城市規劃委員會再延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有更多時間諮詢相關政府部門及準備提交進一步資料。

88. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多兩個月時間(合共四個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒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/K14/685 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘巧明街 106 號冠力工業大廈地下 2 號工場
經營商店及服務行業(地產代理)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/685 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒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(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持申請，但沒有說明理由；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。倘小組委員會決定批准申請，建議無須附加開展發展項目的時限條款，理由是申請涉及的商店及服務行業(地產代理)用途已經存在。

90. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按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(即在二零一四年一月十九日或之前)提交並落實消防安全措施，包括在申請處所提供與工業部分完全分隔的逃生途徑，以及消防裝置和設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須就申請處所進行的「商店及服務行業(地產代理)」用途，向九龍東區地政專員申請契約修訂或短期豁免書；
- (b) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定，並須遵守《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》；以及

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即申請人須委聘一名認可人士就擬議用途更改及／或改動及加建工程向建築事務監督提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其：
- (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)條和《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)的規定，為申請處所提供足夠的逃生途徑；
 - (ii) 根據《建築物(建造)規例》第 90 條和消防安全守則的規定，設置具足夠抗火時效的隔火障，把申請處所與建築物的餘下部分分隔；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，在申請處所提供殘疾人士使用的通道和設施；以及
 - (iv) 知悉申請處所現時有一道樓梯，而建築事務監督於一九八九年十月十三日批准的圖則未有標示該道樓梯。申請人須留意，違例建築工程不應指定作這宗申請獲批准的用途。對於在私人大廈／已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的建築工程。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的提問。王女士於此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K11/210 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍慈雲山沙田坳道 175 號法藏寺東翼及西翼四樓(部分)及五樓(部分)闢設靈灰安置所
(都會規劃小組委員會文件第 A/K11/210 號)

93. 凌嘉勤先生申報利益，表示其親屬的骨灰存放在法藏寺。由於凌先生已就此議項申報利益，而且副主席已離席，因此小組委員會同意由主席繼續主持會議。

94. 秘書報告，這宗申請由法藏寺有限公司提交，而萊坊測計師行有限公司是申請人的顧問。劉文君女士現時與萊坊測計師行有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意劉文君女士可以留在席上。

95. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一三年七月三日要求城市規劃委員會再延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有足夠時間擬備回應和資料，以處理運輸署提出的進一步意見及所關注的問題。

96. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多兩個月時間(合共八個月)準備提交進一步資料，以及不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/256 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
紅磡紅鸞道與華信街交界九龍內地段第 11205 號
經營酒店、酒店有關的食肆／商店及
服務行業和公共交通交匯處
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/256A 號)

97. 秘書報告，這宗申請由香格里拉大酒店(九龍)有限公司提交，並由城市規劃顧問有限公司、栢誠(亞洲)有限公司、Adrian L. Norman Ltd.及弘達交通顧問有限公司擔任申請人的顧問。

98. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 林光祺先生 | — 現時與城市規劃顧問有限公司、栢誠(亞洲)有限公司、Adrian L. Norman Ltd.及弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — 現時與弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — 其配偶在海濱南岸擁有一個住宅單位 |

99. 委員備悉林光祺先生已就未能出席會議致歉。由於劉興達先生及劉文君女士沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在會議席上。由於何培斌教授有直接的利益關係，委員同意他應就此議項暫時離席。

[何培斌教授此時離席。]

簡介和提問部分

100. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店、酒店有關的食肆／商店及服務行業和公共交通交匯處
 - (i) 一座樓高 18 層的酒店大樓，地庫層為附設停車場，地下設有公共交通交匯處，低層作零售／食肆用途；
 - (ii) 採用梯級式建築物高度輪廓，由申請地點北面主水平基準上 75 米的最高天台向海面遞降。台階部分的建築物高度由主水平基準上 39 米至主水平基準上 11.75 米不等。建築物的設計呈「波浪形」；
 - (iii) 主水平基準上 16.5 米(作零售用途)、主水平基準上 22 米(避免建築物的高度輪廓線驟降)及主水平基準上 27 米部分範圍(用作水池)的台階皆坐落於建築物高度限制為主水平基準上 15 米規定的土地內；
 - (iv) 擬議酒店的車輛及公共交通交匯處出入口分別設於申請地點的西北一隅及東北一隅；
 - (v) 沿申請地點的南面界線為 10 米闊的園景美化非建築用地；
 - (vi) 擬在地面層沿申請地點的西面界線闢設約 6 米闊的 24 小時行人道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。由於民情洶湧，民政事務總署九龍城民政事務專員對這宗申請有所保留。主要持份者對這宗申請

仍表關注，原因是(i)這宗申請不符合建築物高度限制；以及(ii)擬議發展或會對區內的空氣流通產生不良影響，並遮擋黃埔花園及海濱南岸居民的海景。其他相關部門並無就申請提出反對或負面意見。

(d) 公眾意見——

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共有 150 份意見書就這宗申請提出反對／負面意見，主要理由是擬議發展不符合規劃大綱的規定和紅磡地區研究所制定的建議；遮擋黃埔花園現有的通風廊／風廊／海景；影響天然通風及遮擋附近地區的陽光；影響海濱南岸的視野；影響現有的運輸網絡；未有詳細交代通往公共交通交匯處的行人連接系統；以及未有設置戶外座位。一名提意見人支持這宗申請，而另一人則建議把酒店大樓移往申請地點的東面，以擴闊擬議酒店與毗鄰辦公室樓宇之間的距離；
- (ii) 在公布進一步資料 1(經修訂的計劃)期間，當局接獲七份意見書，就申請提出反對／負面意見。主要理由包括：位處主水平基準上 15 米建築物高度限制區內的擬議發展，其高度應遵循規劃大綱所訂明的建築物高度限制；擬議發展會影響黃埔花園的海景及海風；有關發展會產生屏風效應，因而遮擋海濱南岸的風廊；給附近道路網絡帶來負擔；以及酒店的海水系統會令紅磡灣的海水溫度上升；
- (iii) 在公布進一步資料 4(經修訂的空氣流通評估)期間，當局接獲兩份意見書，反對這宗申請，原因是經修訂的計劃仍然偏離規劃大綱的規定；以及擬議發展會產生屏風效應，因而影響區內的空氣質素。一名提意見人就露天食肆及噴水池發表意見，而另一名提意見

人則就公共交通交匯處和地面空間的設計、觀景點的選址和規格，以及行人通道網絡的規劃發表意見；

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請，現概述如下：

- (i) 申請人解釋，目前的計劃可符合規劃大綱的意向，確保擬議酒店包含足夠的商業元素，令海濱更富姿采。擬議發展的地下可提供零售總樓面面積的空間有限。毗鄰辦公室樓宇／零售發展會提供一些零售／食肆總樓面面積。黃埔花園內有不少零售商店／食肆。這塊土地並非規劃為地區商業中心；
- (ii) 擬議計劃主要仿照建築物高度輪廓及梯狀平台設計概念。建築物高度偏離規劃大綱規定的情況只在主水平基準上 15 米的高度級別出現，當中有部分高於主水平基準上 15 米，亦有部分低於主水平基準上 15 米。該計劃設梯級狀高度／梯狀平台，在視覺上別具生趣，與日後的市區公園更為配合。從視覺角度而言，酒店大樓高低有致，配以弧形建築設計，可使擬議發展的景觀更生動。當局認為，擬建大樓展現的「波浪式」結構及上文所述的設計特色和優點，已符合規劃大綱的設計指引。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對擬議計劃。此外，主水平基準上 11.75 米及主水平基準上 16.5 米的平台層，均可讓公眾進出。這項安排可提供更多空間，讓公眾在不同樓層欣賞海景，因此可視為規劃增益；
- (iii) 一般來說，美化了園景的非建築用地及美化了園景的後移用地一般會豐富了行人的體驗，並可有助實現綜合設計，與長廊及已規劃的市區公園協調配合。現建議於沿申請地點西面界線的地面層興建一條闊約 6 米、每

日 24 小時讓公眾進出的行人道。該行人道會連接南面的海濱長廊及連接申請地點西面毗鄰擬議辦公室樓宇的擬建行人道，再連接通往腹地的行人天橋系統；

- (iv) 現建議於各樓層進行園景建築及種植花木工程。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，原因是擬議發展與已規劃及現有環境並非不相協調，以及擬議發展預期不會對景觀造成重大影響；
- (v) 運輸署署長及路政署九龍區總工程師原則上不反對現時的建議，但公共交通交匯處的詳細設計必須符合有關規定；
- (vi) 已提交的空氣流通評估結論是，擬議計劃會為有關發展本身及周圍環境帶來整體上較佳的行人通風環境。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議計劃可以接受；
- (vii) 申請人已因應有關負面意見提交一份經修訂計劃，大幅修改建築物高度輪廓，以便把與規劃大綱所訂建築物高度限制的差異盡量減至最少。至於對建築物高度、遮擋視線及視覺影響的關注事宜，規劃署認為申請人所提交的經修訂計劃不會對視覺構成重大的不良影響。擬議計劃雖然偏離規劃大綱所訂明的建築物高度限制，但在多方面都具優點，包括展現別具生趣的梯級狀高度／梯狀平台及建築設計；提供平台層供公眾使用；以及沿已規劃的市區公園提供更多園景美化地方。至於空氣流通方面，申請人已提交經修訂的空氣流通評估，所得結論是擬議計劃會為有關發展本身及周圍環境帶來整體上較佳的行人通風環境。交通方面，運輸署署長對擬議發展及擬議公共交通交匯處並無負面意見。

接駁海濱及毗鄰發展的行人通道方面，現建議興建行人道，連接毗鄰酒店及海濱長廊。

101. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 一名委員表示，對具創意的設計應予以靈活處理。這名委員認為現時的建議具設計優點，雖偏離規劃大綱所訂明的建築物高度限制亦可以接受。

103. 另一名委員意見相同，並認為在擬議計劃中，於申請地點建築物高度為主水平基準上 15 米的土地內的梯狀平台的設計較構思計劃中平坦的平台為佳。

104. 一名委員指出，申請人已致力修訂計劃，以回應對建築物高度的關注。這名委員認為，擬議計劃可提供具創意的設計，與此同時亦符合申請地點的其他規定／限制。

105. 經進一步商議後，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二零一七年七月十九日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文所載的規劃許可附帶條件(e)至(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 食肆和商店及服務行業的總樓面面積不應少於申請人所建議的 5 708 平方米；
- (c) 擬議發展必須符合總綱發展藍圖建築物高度輪廓所建議的最高建築物高度；

- (d) 主水平基準上 11.75 米及主水平基準上 16.5 米的平台層應如申請人所建議，於合理時間內開放予公眾；
- (e) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實 24 小時行人道的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實公眾長廊與擬議發展之間行人通道的設計，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實公共交通交匯處和擬議發展內車輛通道、停車設施、上落客貨車位及避車處的設計，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (i) 就擬議發展提交排水建議，並把申請地點內所有現有排水渠改道，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條，經城規會主席核證的核准總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會存放於土地註冊處。申請人須致力把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，以供盡早存放於土地註冊處；
- (b) 批准這宗申請，並不表示擬議建築設計元素能符合「可持續建築設計指引」的規定和土地契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免的建議會獲建築事務監督批准／同意。申請人須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准／同意所建議的建築設計元素，亦不致給予所建設的總樓面面積寬免，以致須

大幅修改現有計劃，則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／九龍的意見，即為住宅樓宇提供後巷須符合《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》第 28 條的規定；根據《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，只會在申請人正式提交建築圖則後才獲考慮，而有關申請須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂明的準則；須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 及 152 號所訂明就綠化／園景美化設施及非強制／非必要機房和服務給予總樓面面積寬免的先決條件；須根據《建築物條例》委任一名認可人士統籌所有建築工程；酒店的擬議運作須符合《旅館業條例》(第 349 章)所訂明的發牌規定；建築署維持根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條對 7.1 米高天台搭建物的立場；為酒店客房提供訂明規格的窗戶須符合《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定；以及申請人須提出充分理據支持地庫第一層、地面、二樓、三樓、四樓和七樓的樓層高度，而建築署保留根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條提出的意見；
- (d) 留意文件第 9.1.1 段所載地政總署九龍西區地政專員提出有關土地契約規定的意見，其中包括但不只限於，超逾 60 米的建築物外牆長度，以及九龍內地段第 11111 號的行人道仍在設計階段，因此日後或許仍須修改連接兩個地段的行人道；
- (e) 留意消防處處長的意見，即須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》提供消防裝置及滅火水源，而緊急車輛通道的安排須符合由建築署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；以及

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須盡量進行綠化，特別是沿東北面界線的地面植樹，以改善有關發展的景觀和視覺景象。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士此時離席。]

議程項目 16

其他事項

107. 再無其他事項討論，會議於下午 12 時 55 分結束。