

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零一二年六月十五日上午九時舉行的

第 468 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

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

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

運輸署助理署長(市區)

杜錦標先生

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(港島)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區(署任)  
李德強先生

秘書

**因事缺席**

李偉民先生

陳祖楹女士

邱浩波先生

梁宏正先生

李律仁先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

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二零一二年六月一日第 467 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」)二零一二年六月一日第 467 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]

(i) 對已通過的小組委員會二零一二年五月十八日第 466 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，小組委員會於二零一二年五月十八日拒絕規劃申請編號 A/TW/432。有關會議記錄於二零一二年六月一日會議上獲得通過，並於同日送交申請人的代理人，其後發現會議記錄內有關表演藝術排練室與錄音／錄影室不同之處的解釋出現偏差(請參閱已通過的小組委員會二零一二年五月十八日第 466 次會議記錄第七頁第六段第四句)。為修正偏差，秘書建議把該句修改為：

*錄音／錄影室前者在「工業」地帶內屬經常准許的用途，而後者則主要是製作中心，較諸排練室應有較少人到訪。*

委員並不反對修訂建議，並同意應把有關修訂告知申請人及相關政府部門。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/718 擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的  
長沙灣南昌街 21 及 23 號  
經營酒店(賓館)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/718 號)

---

3. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年六月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備交通影響評估，回應運輸署關注的事宜。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士此時獲邀出席會議。]

[劉興達先生此時到達參加會議。]

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/373 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
葵涌打磚坪街 26 至 38 號經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/373C 號)

---

5. 秘書報告，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。劉興達先生及林光祺先生現時與 LLA 公司有業務往來，而劉文君女士現時與英環公司有業務往來，他們各人已就此議項申報利益。由於劉先生、林先生及劉女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，而其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書。至於在二零一一年九月六日接獲的進一步資料，當局共接獲 12 份公眾意見書。一名個別人士支持這宗申請，而其餘 11 份意見書則由九名個別人士、一個住戶業主委員會及一間專業公司提交，均反對這宗申請。反對理由主要關於擬議酒店的發展規模過大、會造成不良先例、在污水及交通方面有累積影響、對鄰近居民的健康及安全構成危險、阻礙視野及通風、在建築期間造成噪音影響以及對空氣質素造成影響等。至於在二零一一年十月十七

日接獲的進一步資料，當局共接獲兩份公眾意見書。其中一份由一名個別人士提交，支持這宗申請。另一份則由一間專業公司提交，關注擬議酒店的發展規模過大、會造成不良先例、在污水及交通方面有累積影響，以及對鄰近居民的健康及安全構成危險。至於在二零一二年二月十三日接獲的進一步資料，當局共接獲三份公眾意見書。其中兩份由個別人士提交，反對這宗申請。其餘一份則由一間專業公司提交，質疑經修訂的交通影響評估所採用的方法。至於對上一次在二零一二年四月二十日接獲的進一步資料，當局接獲一份支持申請的公眾意見書。葵青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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。至於公眾就申請提出的負面意見，規劃署已諮詢相關政府部門，有關部門對申請人提交的交通影響評估、環境評估及煙囪廢氣影響評估並無提出負面意見，而從交通、環境、通風及公眾安全的角度而言，亦不反對這宗申請。至於有指發展規模過大，擬議整幢改建計劃不會令現有樓宇的高度及體積增加。

7. 洪鳳玲女士在回應一名委員的詢問時表示，有關申請涉及把一幢樓高 29 層的現有工業樓宇整幢改建。她參照擬議發展項目的截面圖(見文件繪圖 A-12)，解釋現有樓宇的唯一改變在於清拆四樓部分地台，以增加三樓的樓底高度作酒店大堂用途，以及把 11 樓全層改為走火層。洪女士在回應主席的詢問時證實，擬議酒店的總樓面面積較現有樓宇的總樓面面積減少，原因是設置了酒店大堂及走火層。同一名委員表示，擬議地積比率為 19.4 倍，理由是屋宇署先前曾批給額外的總樓面面積，那麼申請地點在重建後所准許的地積比率為何。主席回應說根據分區計劃大綱圖，申請地點的最高地積比率限為 9.5 倍或現有樓宇的地積比率(以數目較大者為準)。這宗申請的擬議地積比率須獲屋宇署批准。

8. 另一名委員備悉其中一項規劃許可附帶條件是設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，因此詢問如何履行這項

條件以及申請書內的現有設施是否符合運輸署的要求。洪女士回應說現時的泊車設施經過數次修訂，而有關申請的最終設計已獲運輸署接納。在提交建築圖則階段，任何有關車輛通道、停車場及上落客貨設施的進一步更改須獲運輸署批准。

9. 一名委員表示工業樓宇的用途改變(例如由工業用途改為住宅用途)涉及不同的地積比率要求，因此須就樓宇進行若干改建工程。該名委員詢問是否有清晰的規劃指引訂明擬更改用途的現有工業樓宇可享有的准許地積比率。此外，從標準樓面間隔所見，各層的一半樓面面積(面向街道部分)會用作酒店房間，而另一半樓面面積則用作宴會或其他支援設施，似乎並不合理。該名委員表示，用作宴會或支援設施的範圍可能會改建為酒店房間，並詢問政府部門有否就樓面間隔提出意見。洪女士回覆時表示，擬議發展密度從規劃角度而言可以接受，因為分區計劃大綱圖准許申請地點的發展達致現時的地積比率。就樓面間隔而言，申請人須就酒店用途申請牌照，並須符合其他相關政府部門的要求，例如有關樓宇及消防安全等方面的要求。此外，把非酒店房間範圍改建為酒店房間可能不符合《建築物條例》所訂明的窗戶規定，因為該範圍現時沒有窗戶。主席補充，根據《建築物條例》，酒店樓宇可視為非住用樓宇。因此，根據《建築物條例》，擬議發展的地積比率可以接受，但須獲屋宇署批准。另一名委員補充，根據《建築物條例》，酒店樓宇可視為非住用樓宇，最高地積比率限為 15 倍。就這宗個案而言，現有樓宇屬非住用樓宇，並獲准發展至 15 倍的地積比率。由於申請人曾把土地交還政府作道路用途，所涉樓宇獲批給額外總樓面面積，因此 19.4 倍的擬議地積比率可以接受，但須待屋宇署提出最終意見。就樓面間隔而言，申請人沒有把樓宇大部分範圍用作酒店房間的理據並不清晰。至於該範圍是否可改建為酒店房間，須視乎該範圍有否提供所訂明的窗戶。主席表示，屋宇署會在提交建築圖則階段詳細審視擬議酒店間隔，而規劃署須在考慮所提交及經小組委員會批准的建議後，就酒店間隔提出意見。

#### 商議部分

10. 黃耀光先生詢問擬議酒店房間的數目是 234 間還是 220 間。洪女士澄清，申請人原先建議闢設 234 間酒店房間，其後將酒店房間的數目修訂為不多於 220 間。

11. 考慮到各層非酒店房間範圍可能出現濫用情況，一名委員詢問小組委員會應先集中考慮土地用途，抑或待申請人澄清該範圍的擬議用途後才考慮批准申請。主席回應，委員在考慮申請時應集中考慮擬議土地用途。倘申請獲得批准，城規會會在發給申請人的批准書上清楚說明「已按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容」批准申請。規劃署會就核准計劃審核建築圖則，包括酒店房間數目。此外，申請人除了要符合規劃要求外，亦須符合其他政府部門(包括地政總署、屋宇署及消防處)的要求。

12. 洪女士在回應一名委員的詢問時表示，民政事務總署轄下的牌照事務處負責發牌予酒店。

13. 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二零一六年六月十五日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的最大總樓面面積限為 21 302.64 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作《建築物(規劃)規例》第 23 A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；
- (b) 設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (d) 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。

14. 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擬議酒店發展所建議的非住用地積比率，以及就支援



設施所建議豁免計算的總樓面面積。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即須根據作業備考第 1/2010 號向地政總署重建及改裝工廈組申請特別豁免以改裝整幢現有工業大廈。地政總署會以業主身分全權酌情考慮特別豁免的申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價及行政費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須委任一名認可人士就擬議用途更改／改動工程提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現有條文。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條所訂明的窗戶規格，以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-40 有關批予酒店寬免的準則；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即由於建築事務監督原先是批准有關建築物作非住用用途，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連。從發牌角度而言，有關建議的地點屬可接受。由於欠缺足夠資料，因此現階段未能就提供消防裝置提出意見。申請人須參閱《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在改裝建築物時盡量在申請地點的可用空間

增加綠化機會，以改善景觀質素，以及研究闢設平台花園是否可行。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/381 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌和宜合道 75 至 87 號經營酒店及闢設公眾停車場(貨櫃車除外)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/381A 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬議酒店及公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，而其他有關政府部門也沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲一份公眾意見，表示支持這宗申請；在進一步資料的法定公布期內，也接獲一份公眾意見，表示支持申請。提意見人認為擬議酒店會促進區內經濟、增加就業及改善民生。葵青民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件的第 11 段。該署備悉公眾對申請表示支持的意見。

16. 洪鳳玲女士在回應一名委員的詢問時澄清，擬議發展是把現有的工業大廈整幢改裝。

### 商議部分

17. 主席根據文件繪圖 A-1 的地下低層平面圖，詢問從交通的角度而言，擬議酒店進出通道毗連現有公眾停車場進出通道是否可以接受。杜錦標先生回應表示可以接受，因為使用酒店進出通道的車輛不多。

18. 一名委員根據文件第 9.1.1(d)段詢問，鑑於地政總署曾拒絕擬議計劃的特別豁免申請，這項計劃要符合地政總署的要求會否有困難。黃善永先生回應說，擬議計劃或許未能符合特別豁免的一些規定。申請人可就有關發展申請短期豁免書或修訂契約，而不是申請特別豁免。

19. 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。有關規劃許可的有效期至二零一六年六月十五日止，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) 設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准擬議酒店發展的非住用地積比率和有關把支援設施豁免計入總樓面面積的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要許可；

- (b) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，即申請人於二零一零年十月申請特別豁免，把整幢大廈改裝作酒店及收費公眾停車場用途。該申請於二零一一年十一月三日被地政總署轄下的重建及改裝工廈組拒絕，原因是擬議「收費公眾停車場」不屬於擬議酒店的附屬用途。申請人須向荃灣葵青地政處申請短期豁免書或修訂契約。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關短期豁免書或修訂地契的申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會訂定的條款及條件，包括繳付豁免書費用／地價及行政費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須委任一名認可人士就擬議用途更改／改動工程提交建築圖則，以證明完全符合《建築物條例》的現有條文；
- (d) 留意消防處處長的意見，即緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意民政事務總署牌照事務處總主任／牌照的意見，即由於有關大廈原先獲建築事務監督批准作非住宅用途，因此，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交證明文件以證明擬議用途已獲建築事務監督批給許可。擬獲發牌照的範圍必須相連；由於資料不足，因此現階段未能就關設消防裝置提供意見。申請人須留意《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。發牌當局接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，其轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在改裝建築物時盡量在申請地點的可用空間增加綠化機會，以改善景觀質素，以及研究關設平台花園是否可行。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士出席會議解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/389 在劃為「工業」地帶的葵涌永立街 8 至 14 號  
榮來工業大廈 20 樓 A 及 B 工場  
經營厭惡性行業(生產皮革)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/389A 號)

---

21. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年五月三十一日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間就生產皮革所涉及的污水處理問題擬備補充資料。

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於總共給予了四個月的時間，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

## 港島區

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H14/72 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
山頂馬己仙峽道 40 號嘉樂苑 7 樓 A 單位  
平台部分略為放寬建築物高度限制  
(由主水平基準上 346.05 米放寬至  
主水平基準上 348.95 米)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H14/72 號)

---

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年五月二十九日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會又同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/252 擬在劃爲「政府、機構或社區」地帶的黃竹坑  
惠福道 4 號略爲放寬建築物高度限制  
(A 座由六層放寬至七層)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/252A 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由東華三院提交。陳祖楹女士的父親爲東華三院顧問局成員，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉陳女士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

26 高級城市規劃師／港島姚昱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) 擬把東華三院賽馬會復康中心(下稱「復康中心」)A 座的建築物高度限制由六層略爲放寬至七層，以便於六樓擴建展能中心及嚴重弱智人士宿

舍，並闢設新的復康人員及護理員培訓中心(下稱「培訓中心」)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。鑑於對服務需求殷切和輪候時間長久，社會福利署署長(下稱「社署署長」)支持設立展能中心及嚴重弱智人士宿舍。社署署長亦支持闢設新的培訓中心，藉以為復康人員及護理員提供培訓，從而提高服務質素。勞工及福利局已於二零一一年七月就授權東華三院展開建築工程給予政策上的支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，由於 A 座處於顯眼位置，相信增加其建築物高度會較增加其他大樓的高度造成更大的視覺影響。然而，除 A 座外，沒有其他大樓有額外的承重能力可用以加建樓層，而把建築物高度限制放寬一層的建議在視覺上並非不可接受。因此，從城市設計角度而言，他不反對這宗申請。其他政府部門亦沒有就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並無接獲公眾意見，而南區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。擬放寬的建築物高度限制幅度屬於輕微。在進行擬議擴建工程後，A 座的建築物高度將達七層(即由主水平基準上 44 米增加 7.8 米至主水平基準上 51.8 米，新增 2 950 平方米的總樓面面積)。雖然 A 座會成為復康中心內最高的建築物，但只較現時最高的 C 座高約 3.7 米。擴建後的 A 座與復康中心內的現有建築物及毗鄰樓高一至六層由政府、機構或社區發展並非不相協調，仍可為附近的高層發展提供視覺調劑和緩衝空間。儘管擬議發展項目處於顯眼位置並會對附近一帶造成一些視覺影響，但有關影響並非不可接受。為改善視覺方面的情況，申請人已提交概念景觀美化建議，包括於 A 座闢設天台花園，以提高擬增建

樓層的景觀質素和綠化效果。規劃署建議附加要求提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。

27. 一名委員詢問把申請地點的建築物高度限為六層的理據。姚昱女士在回應時表示，現時有兩種方式在法定圖則上為現有的政府、機構或社區建築物訂定建築物高度限制，即以主水平基準水平或樓層數目計算。一般來說，「政府、機構或社區」地帶會採用後者，以配合相關政府、機構或社區用途的特別設計和目的。在檢討該分區計劃大綱圖的建築物高度時，共有五幢建築大樓的東華三院復康中心屬現有建築。考慮到現時大樓的高度由兩層至六層不等，故有關用地的建築物高度限制訂為六層。

28. 另一名委員根據文件繪圖 A-8 的電腦合成照片詢問 B 座的建築物高度，因為 B 座看來高於最高的 C 座。該名委員亦詢問擬加建的兩層的樓底高度是否高於現時 A 座的樓底高度。姚女士回答說，B 座(六層)的建築物高度為主水平基準上 47.7 米，略低於 C 座(六層)的主水平基準上 48.1 米。她補充說，現時 A 座、D 座和 E 座的建築物高度分別為主水平基準上 44.5 米(五層)、40.6 米(五層)和 38.6 米(兩層)。至於 A 座，加建的兩層將位於現有建築物的頂層。據申請人表示，現時 A 座的樓底高度為 3.6 米，而擬加建的樓層則為 3.9 米。

#### 商議部分

29. 一名委員認為，由於看來並無實質理據支持放寬建築物高度的建議，批准申請或會讓人感覺原先的建築物高度限制缺乏穩固基礎。然而，小組委員會可根據這宗申請的優點而考慮予以批准，例如新增可讓公眾欣賞的綠化空間，從而改善環境。就此而言，規劃署的園境小組可協助審批由申請人提交的美化環境建議，確保天台的綠化空間可讓公眾欣賞。主席表示，文件已建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交美化環境建議，以回應有關事宜。

30. 另一名委員表示支持這宗申請，並認為略為放寬建築物高度限制不會影響該區的景觀面貌和通風，理由是附近有更為高聳的工業和住宅發展。對於這名委員問及政府、機構或社區用地的建築物高度限制，主席在回應時表示，鑑於都市環境擠



迫，政府、機構或社區用地的建築物高度限制一般是基於現有的建築物高度，以減少建築物體積和市區的熱島效應，從而改善通風。倘若政府、機構或社區用途訂有標準設計，建築物高度限制便須遵從標準設計，例如學校的建築物高度限為標準設計的八層。分區計劃大綱圖訂有條文，申請人可根據規劃申請制度，申請略為放寬「政府、機構或社區」地帶的建築物高度。倘須大幅增加「政府、機構或社區」用地的建築物高度，規劃署會根據相關政府部門所同意的發展計劃及相關政策局的政策支持而建議修改分區計劃大綱圖。

31. 另一名委員表示支持這宗申請。該名委員詢問能否就政府、機構或社區用地的建築物高度限制提供更多具體指引。秘書澄清說，在建築物高度檢討中，「政府、機構或社區」用地除提供政府、機構或社區用途以應付地區需要外，其較低的建築物高度亦有助改善市區內已建設地區的通風。有關意向已於分區計劃大綱圖的《說明書》內列明。然而，須擴展現有政府、機構或社區服務以滿足社會需要亦是考慮因素。根據現行做法，倘已有重建「政府、機構或社區」用地的具體建議並獲政策支持，規劃署會建議對相關分區計劃大綱圖作出修訂，以便落實計劃。至於並無具體重建／擴建建議的「政府、機構或社區」用地，規劃署可視乎情況，按需要與有關方面繼續進行磋商。該等用地的建築物高度限制將依循相關政府、機構或社區建築物的現有高度，以便在擠迫的都市內提供視覺調劑和改善通風。

32. 另一名委員同意略為放寬建築物高度限制的建議應基於計劃的正面影響獲得批准，而非着眼於計劃不會造成負面影響。該名委員認為，在復康中心的現有大樓之上加建兩層或不是擴建的最佳方法，而在現有建築物上加建兩層和天台花園亦可能出現技術困難，因為現有建築物的樓面負荷量或不足以承托新增樓層。至於「政府、機構或社區」用地的建築物高度，該名委員認為應採用現有的建築物高度，因為在沒有具體建議的情況下容許較高的建築物高度，實不合情理和欠缺理據支持。姚女士回應表示，在復康中心的五幢大樓中，只有 A 座才可容納所增加的樓面負荷量。基於急須擴展服務以滿足社會需要，為中心物色另一用地和興建一幢全新的建築物並不可行，因為籌備需時甚久。因此，申請人建議在現有中心進行原址擴建，即在 A 座加建兩層。據申請人表示，天台有部分範圍將用

作花園，並有部分範圍用作種植蔬菜。另一個戶外花園擬建於六樓。在建築大樓進行垂直綠化存在困難，因為此舉或會影響使用復康中心的人士。至於矮牆高度，基於安全理由，矮牆不可過低。因此，公眾在建築物外實難以看到用地的綠化設施。然而，申請人已承諾在用地進行更多綠化工作。文件建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交美化環境建議，以回應這項事宜。一名委員表示，由於矮牆花槽不會影響矮牆的高度，因此可在美化環境建議中考慮採用。

33. 一名委員非常支持建議，因為復康中心確有關設空間的需要。至於「政府、機構或社區」用地的建築物高度，該名委員認為應採用現行做法，把現有的建築物高度作為「政府、機構或社區」用地的高度限制。城規會可根據每宗個案的具體建議而考慮放寬建築物高度限制，但該個案必須已獲政策支持。主席補充說，現時保留「政府、機構或社區」用地的現有建築物高度以改善通風和提供視覺調劑的做法，自二零零七年起已採用，因此應該沿用。主席繼而總結表示，委員普遍支持這宗申請。委員表示同意。

34. 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二零一六年六月十五日止。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；
- (b) 就上述(a)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區污水收集系統改善／排污駁引設施工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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；以及

- (d) 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。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意社會福利署署長有關擬議發展建築物高度的意見(載於文件第 9.1.2 段)；
- (b) 留意消防處處長有關遵從《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定的意見(載於文件第 9.1.7 段)；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須查核申請地點範圍內或附近的所有現有斜坡及護土牆，並在需要時落實適當的斜坡修葺／改善工程(載於文件第 9.1.8 段)；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關種植永久性植物的意見(載於文件第 9.1.13 段)。

[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。她此時離席。]

[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 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/H4/88 擬把劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的中環近昃臣道及德輔道中交界的政府土地及部分遮打花園作政府用途  
(終審法院的警衛室及地下機房)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H4/88 號)
-

36. 秘書報告，這宗申請由建築署提交。林光祺先生、劉興達先生及何培斌教授現與建築署有業務往來，已就此議項申報利益。由於他們涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。

[林光祺先生、劉興達先生及何培斌教授此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

37. 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) 擬作政府用途(終審法院的警衛室及地下機房)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見，詳情見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而中西區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。

38. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

39. 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二零一六年六月十五日止。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) 提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交擬議警衛室構築物的外牆設計，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及
- (c) 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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人須留意地政總署港島西及南區地政專員和康樂及文化事務署署長的意見，即申請人須提交所需的地政申請、就臨時封路安排諮詢運輸署，以及須在工程施工前徵詢香港鐵路有限公司的意見(載於文件第 9.1.2 及 9.1.3 段)。

[主席多謝高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士出席會議解答委員的提問。她此時離席。]

### 九龍區

[林光祺先生、劉興達先生及何培斌教授此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／九龍林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 10

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/294 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
九龍塘根德道 7 號開設學校(幼稚園暨幼兒中心)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/294 號)

---

41. 秘書報告說，弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。劉興達先生及林光祺先生現與該公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於劉先生及林先生並無直接參與這宗申請，委員同意他們可留在會議席上。

#### 簡介和提問部分

42. 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) 擬議學校(幼稚園暨幼兒中心)；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長反對這宗申請，因為預計會對交通造成負面影響。根德道於學校繁忙時間因有乘坐私家車的學童上落而非常擠塞，而即使未到學校繁忙時間，亦經常有校巴及私家車停泊在幼稚園門前，因而阻礙路旁其他上落客活動和阻塞交通。根德道與森麻實道交界處會因擬議學校所產生的上落客活動而出現阻塞，情況備受關注。擬議車輛進出通道正正位於根德道與森麻實道交界，情況並不理想，但申請人沒有提出任何建議，以解決問題。至於所提交的交通影響評估，既沒有評估特定上下課時間對交通所造成的影響，也沒有具體反映根德道和森麻實道現時的路旁狀況。現時，路旁各類活動(包括乘客和學童上落車、車輛裝卸貨物，以及乘客等候旅遊巴)均已過度飽和。因此，交通影響評估預測的主要路口運作表現及道路容車量似乎並不準確。警務處處長反對這宗申請。於學童接送時段，根德道的交通擠塞情況已非常嚴重，不能應付另一所新幼稚園所帶來的額外交通和上落客活動。根德道也是由窩打老道及歌和老街前往九龍塘公共交通交匯處的唯一車輛通道。由於根德道及森麻實道於學校繁忙時間已達飽和，擬議學校會令該處現時的交通情況惡化。再者，一旦發生交通意外，預計行人受傷的可能性會較高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，校巴停車位及停車場相應的車輛迴轉範圍與現有樹木有衝突。由於停車位與現有樹木有衝突，他從景觀規劃角度而言對申請有保留。其他相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內，接獲 41 份分別來自附近居民、鄰近學校的家長及經營者、一名九龍城區議員和市民的意見，全部意見均就申請提出反對／負面意見。主要意見撮載如下：
- (i) 九龍塘花園洋房區主要是低密度住宅區，而擬議用途不符合該區的規劃意向；
  - (ii) 九龍塘已有過多學校(包括幼稚園)，足以應付該區居民的需要有餘，因此無須在區內增設學校或幼稚園；
  - (iii) 根德道的交通已過度飽和，而在這條狹窄的道路上已有四所學校。根德道也是前往港鐵九龍塘站及九龍塘公共交通交匯處的通道。該區是高應力區，全日不同時段都面對嚴重的交通情況，而擬議發展會令交通情況惡化、危害該區的居民和道路使用者，以及對行人的安全構成潛在風險／危險，特別是在繁忙時間會對學童造成潛在危險。預計擬議學校的學童會由私家車接送，因而令交通情況惡化；
  - (iv) 申請人提交的交通影響評估並未有解決擬議學校所引致的交通問題，而該評估所採用的一些假設並不切實際。位於根德道與森麻實道 Y 字路口的擬議出入口會阻礙視線，因而進一步危及其他道路使用者的安全；
  - (v) 擬議發展會引致空氣污染及噪音，損害附近的學童和居民的健康。為應付區內人口的增長，必須改善基礎設施；
  - (vi) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會破壞毗鄰住宅區的特色；以及

- (vii) 區內有過多學校，會導致學校之間出現競爭，並可能引致學校倒閉的惡性循環，這對其他學校經營者不公平。政府應保障其他學校投資者的利益；
- (e) 九龍城民政事務專員備悉，規劃署曾就這宗規劃申請直接諮詢各方的意見，包括表示關注的九龍城區議員、龍塘分區委員會，以及申請地點附近的大廈的業主委員會、互助委員會、管理委員會及居民。規劃署和城市規劃委員會(下稱「城規會」)在決策過程中須顧及從諮詢工作收集所得的全部意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：
- (i) 擬議學校並非完全符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。不過，由於附近有學校、宗教機構、老人院和政府、機構或社區用途，擬議學校用途與附近的土地用途並非不相協調。擬議發展密度符合「住宅(丙類)1」地帶所准許的最高發展密度；
- (ii) 由於九龍塘花園洋房區的交通流量高，為免令該區現時的交通情況進一步惡化，城規會於二零一一年三月頒布經修訂的規劃指引編號 23A，規定任何擬於九龍塘花園洋房區進行幼稚園／幼兒中心用途的新申請均須輔以交通影響評估，而有關評估旨在檢視可能出現的交通問題，並建議緩解措施以解決問題。雖然申請人提交的交通影響評估斷定區內道路網能承受擬議發展所帶來的交通流量，無須作出改善，但相關政府部門認為交通問題並未獲妥善解決。如上文第 42(c)段所詳載，運輸署署長和警務處處長均反對申請，因為預計有關建議會對交通造成負面影響；



- (iii) 如上文第 42(c)段所提及，運輸署署長亦關注交通影響評估的結果未必準確。該評估未能解決運輸署署長和警務處處長指出的交通問題，因此不符合城規會就「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 23 A；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議學校用途與該區的景觀特色並非不相協調。不過，雖然申請人建議全數保留申請地點現有的八株樹木，但擬議校巴停車位會影響六株現有樹木。因此，他從景觀規劃角度而言對申請有保留；以及
- (v) 自城規會於二零一一年三月決定在城規會規劃指引編號 23 收納新規定，要求提交交通影響評估，只有兩宗擬作幼稚園／幼兒中心用途的申請獲批臨時性質的許可。批准這宗不符合城規會規劃指引編號 23 A 的申請，會為擬於該區開辦幼稚園／幼兒中心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，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞問題惡化。

43. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

44. 一名委員認為申請地點一帶的交通問題難以解決，因為除了校巴之外，還有很多旅遊巴停泊於該區。此個案的主要考慮因素，是人車集中於該區等候可能會釀成危險。

45. 另一名委員認為，申請地點因附近一帶的交通情況而不宜作學校用途。該名委員詢問，如果申請人提交的由交通顧問進行的交通影響評估斷定擬議發展不會對交通造成嚴重影響，小組委員會是否可拒絕有關個案。杜錦標先生在回應時表示，運輸署會就申請人提交的交通影響評估提供意見，供小組委員

會考慮。委員可一併考慮申請人提交的交通影響評估及運輸署就該評估提出的意見，以確定運輸署的評估是否合理。就這宗個案而言，即使未到學校繁忙時間，已有很多私家車和校巴於路旁等候學童，因此申請地點周圍一帶的交通非常擠塞。交通顧問沒有在交通影響評估中提供足夠資料，以反映根德道及森麻實道現時的路旁情況，即因車輛和乘客長時間等候而出現過度飽和。因此，運輸署反對這宗申請，因為預計會對交通造成負面影響。

46. 一名委員詢問可否修訂文件第 12.1(a)段所載的擬議拒絕理由，以闡明因該區的交通問題嚴重而不能容許學校用途。主席在回應時表示，審慎的做法是不要說得太明確，因為也許有個案的申請人可提供附載緩解措施的交通影響評估，因而符合要求。杜錦標先生補充說，交通安排如能獲得改善，例如可在學校用地上(尤以運作中的學校為然)進行所有上落客活動，便可容許在該區進行學校用途。因此，每宗個案應按其本身情況考慮。主席建議在文件第 12.1(a)段所載的擬議拒絕理由中刪除「可能」一詞，以便告知申請人有負面交通影響。另一名委員認為要紓緩交通情況實在非常困難，因為根德道是前往火車站和該區的主要通道。主席又建議文件第 12.1(a)段所載的拒絕理由應提及申請地點的位置，即位於根德道與森麻實道交界處。另一名委員表示，交通繁忙可引致道路安全問題，危及學童的安全。一名委員亦表示申請地點位於交界處，加上有穿梭巴士接駁九龍塘站，而的士也會在該處讓前往九龍塘站的乘客下車，所以該處一帶的交通繁忙。另一名委員則表示該區的行人通道非常狹窄。

47. 副主席備悉有兩宗同類申請先前獲批臨時性質的許可，詢問可否提醒兩名相關的申請人早日就規劃許可提出續期申請，確保可及時處理申請，盡量避免可能對學童造成影響。林女士在回應時表示，城規會已就規劃許可的續期頒布規劃指引，而根據有關指引，申請人須在規劃許可有效期屆滿之日前數個月提交續期申請。就該兩宗臨時性質的個案而言，規劃署可提醒申請人早些提交續期申請。主席建議在規劃許可有效期屆滿之日前最少三個月提醒申請人提交續期申請，並請他們留意經修訂的城規會規劃指引編號 23 A。

48. 主席總結說，委員普遍同意拒絕這宗申請。

49. 委員繼而審視文件第 12.1 段所述的拒絕理由，並同意應適當修訂有關理由，以反映委員於會上提出的意見。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於根德道與森麻實道交界處，並鄰近港鐵九龍塘站，交通繁忙，故不符合城市規劃委員會規劃指引編號 23A，因為預計會對交通造成負面影響，而申請人沒有提出有效的措施，以緩解交通影響；
- (b) 六株現有樹木會受擬議校巴停車位影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為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，會令九龍塘花園洋房區的交通情況惡化。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/107 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的何文田文福道 25 號興建運動訓練中心及住宅發展，並略為放寬建築物高度限制(由 10 層放寬至 12 層)(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/107A 號)

---

50. 秘書報告說，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。劉興達先生和林光祺先生現時與彼安托公司及弘達公司均有業務往來，已就此項目申報利益。由於劉先生和林先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在會議席上。

51. 黃善永先生是新法書院的校友，因此已就此項目申報利益。由於他並不涉及重大利益，委員同意他可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

52. 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) 擬興建運動訓練中心(「康體文娛場所」)及住宅(「分層住宅」)發展，並略為放寬建築物高度限制(由 10 層放寬至 12 層)，特別指出擬議發展包括兩幢樓高 10 層的獨立大樓，建於兩層共用的平台之上。運動訓練中心的總樓面面積佔整體總樓面面積 51%，而住宅部分則佔整體總樓面面積 49%。住宅大樓的建築物高度為主水平基準上 66.65 米，樓底高度為 3.5 米，而政府、機構或社區大樓的建築物高度為主水平基準上 72.65 米，樓底高度介乎 4 米至 5.5 米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長從運動發展的角度，支持這宗申請。申請人將以象徵式租金把運動訓練中心出租給香港桌球總會有限公司、香港劍擊總會及香港弱智人士體育協會(即指定的體育總會)，租約長達 25 年(可續期)。申請人會負責興建擬議運動訓練中心，並就邀請適當的續租體育總會徵詢民政事務局的意見。此外，申請人會設立基金，數額相等於全部指定的體育總會所繳交的 12 個月管理費總額，以便在體育總會遇到財政困難時，協助繳付管理費。教育局局長對於申請沒有意見，因為申請地點的面積太細小，不能用作闢設有 24 間課室的小學，因此不會用作學校發展。發展局轄下的發展機遇辦事處考慮到該地盤的限制，認為擬議發展有善用土地資源的優點。有關發展可增加私人房屋供應及促進體育發展。土地發展諮詢委員會大體上支持這項目。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，經考慮申請地點以西沿文福道一帶的住宅區現時及經規劃的建築物高度(分別約為主水平基準上 90 米及 100 米)後，住宅大樓主水平基準上 66.65 米的建築物高度並非不可接受。不過，樓底高度為 3.5 米則屬偏高。因此，整體建築物高度以

至住宅大樓的樓宇體積仍有縮減的空間。與沿公主道一帶位於政府、機構或社區建築羣內的毗連政府、機構或社區發展（高度低於主水平基準上 50 米及建築物高度限為八層）比較，運動訓練中心大樓的擬議建築物高度（主水平基準上 72.65 米）實屬過高。因此，從城市設計的角度而言，這個發展建議並無設計優點支持。批准這宗申請或會立下不良先例，令低層由政府、機構或社區建築羣的高度級別進一步提高。其他政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 365 份意見書，其中 98 份意見書（由個別人士及公主台業主立案法團提交）表示反對，256 份意見書（由個別人士、天保民學校校長、保良局余李慕芬紀念學校及香港弱智人士體育協會提交）表示支持／不反對，以及 11 份意見書表達意見。有關公眾意見撮載如下：

支持／不反對的意見

- (i) 擬議運動訓練中心會為青少年及智障運動員提供支援及訓練設施，以便他們可以全面發展運動才能，過健康的生活，建立自信、價值觀及目標，並融入社區；
- (ii) 社會缺乏政府康樂及運動設施，尤其是為智障人士而設的設施。擬議發展有助資源有限的體育會可持續發展；
- (iii) 18 個擬議住宅單位對同區的住宅物業市場的影響輕微；
- (iv) 善用已停辦學校的用地，無須大量投放額外資源興建運動訓練中心；
- (v) 擬議發展可活化該區，而且對於附近地區沒有重大影響；

- (vi) 發展項目背後的意念具創意，而且擬議發展的建築設計與附近的環境互相協調；
- (vii) 可令本港市民受惠，因為申請人會以出售住宅單位所得收益，支付整個項目的費用及其他開支；

#### 反對的意見

- (viii) 運動訓練中心的建築物高度較現有學校建築物高 10 米，會阻礙空氣流通及附近住宅大樓的現有景觀；
- (ix) 倘申請人未能與三間體育總會就於發展內容納其設施達成協議，則訓練設施會變成私人住宅寓所的豪華會所，而 18 個住宅單位會變成超高的高密度住宅項目；
- (x) 運動訓練中心只會容納三個體育總會，並非開放給公眾。申請人並非真心促進體育；
- (xi) 有關發展令住客人數及車輛數目增加，進一步加重文福道在繁忙時間的壓力，令交通擠塞及行人安全的情況惡化；
- (xii) 申請地點應用作由康樂及文化事務署（下稱「康文署」）營運的體育場地，供公眾使用，以解決該區運動設施不足的問題；
- (xiii) 申請地點應發展為長者福利設施，以顧及窩打老道山老化的人口；
- (xiv) 擬議發展的幕牆設計會影響駕駛人士，引致雀鳥死亡；以及
- (xv) 關閉學校會影響現有學生；

- (e) 九龍城民政事務專員備悉規劃署曾就這宗規劃申請諮詢關注這宗申請的九龍城區議員、何文田分區委員會，以及申請地點附近大廈的業主委員會／互助委員會／管理委員會。城規會在決策過程中，應考慮在諮詢工作中所蒐集的所有意見。倘這宗申請最終獲得批准，申請人應採取適當的措施，以處理居民關注的事宜；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。申請人表示，運動訓練中心的樓底高度須介乎 4 米至 5.5 米，以符合運動場地的功能需要及國際設計標準。爲了盡量減少對公主道一帶的景觀可能造成的影響，申請人建議在公用平台增加垂直綠化／栽種植物。至於住宅大樓，3.5 米的樓底高度屬偏高，住宅大樓的整體建築物高度仍有下降的空間，因此建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂計劃，以改良建築物設計。關於阻擋附近地區的景觀及建築物外牆裝飾的公眾意見，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀及城市設計的角度而言，沒有對這些方面提出反對／負面意見。至於有關空氣流通的公眾意見，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認爲，由於公主道的闊度及常盛街公園位於申請地點對面，預計不會對空氣流通造成重大的影響。由於申請人已接納民政事務局所建議的租約，有關體育總會可在沒有干擾的情況下經營至少 25 年。根據租約，運動訓練中心不大可能會空置不用。由於只建議興建 18 個住用單位，對附近地區的交通、基礎設施及環境可能造成的影響輕微。關於利用申請地點作社會福利設施，社會福利署署長沒有進一步就申請地點提出建議；就闢設所需的社會福利設施而言，當局可於其他政府土地／處所物色適當地點。申請地點上的學校停辦不會影響現有的學生，因爲辦學人士已於二零零七／二零零八年度停止收生，以便讓現有學生有足夠時間於二零一二年年底完成中學課程。

53. 一名委員在留意到擬放寬建築物高度限制是為容納三個體育總會後，詢問可否只容納兩個體育總會，以及如何選取該三個體育總會。林女士回應表示，規劃申請內並無提供資料，以說明如何選取該三個體育總會。該三個指定的體育總會現時租用康文署的處所進行訓練，並租用其他私人處所作存放用途。該三個體育總會宜擁有自己的訓練中心。

54. 一名委員詢問如何釐定指定體育總會的象徵式租金，以及是否須經民政事務局同意。林女士回答說，申請內並無提供有關資料。不過，民政事務局曾要求為體育總會提供長期租約，以及由申請人設立管理基金。民政事務局會就關於體育總會的詳細安排，繼續與申請人聯絡，而亦會因應體育總會的財政狀況，與申請人商討有關的租金水平。

55. 林女士在回應一名委員的詢問時說，申請地點由單一擁有人持有，而 NMC Limited 是申請人的顧問。至於申請地點現時的契約，是限於作學校用途，課室不得超過 32 間。若擬進行申請的用途，則須修訂契約。

56. 一名委員詢問，民政事務局會否參與設立管理基金，以及是否有同類的先例。林女士回應說，現時沒有資料說明如何設立管理基金，但民政事務局一直就有關建議與申請人直接聯絡，稍後會作出詳細安排。她也沒有資料顯示這宗個案是否有先例。她告知委員，地政總署不會在契約內訂明申請人與體育總會之間的租約詳情，但會考慮在契約內加入一項適當的條款，讓民政事務局可在項目中擔當監督的角色。

57. 一名委員詢問，在住宅單位出售給個別業主後，有關發展內運動訓練中心部分的業權誰屬。這名委員又詢問，申請人日後有何責任，以及申請人是否已提供有關運動訓練中心的營運成本的資料。林女士回答說，現時並無資料說明在有關項目落成後，訓練中心的業權會如何安排。申請人必須設立管理基金，數額相等於體育總會所繳交的 12 個月管理費，以便體育總會有財政困難時，基金可代繳管理費。申請人已同意支付運動訓練中心的建造成本，至於可否在出售單位的收益全數收回有關成本，申請書則未有提及。同一名委員質疑，數額達 12 個月管理費的管理基金及所收取的象徵式租金，可否足以支持體育總會的營運成本。倘最終招致財務損失，由誰負責維持體育總



會的運作。主席表示，項目的體育總會部分由現時的業主所擁有。同一名委員問及地庫二樓的運動場使用者，林女士回答說，地庫二樓的多用途運動訓練場地會由全部三個體育總會使用，樓底高度為 5.5 米，以便符合各項運動的規定。

58. 林女士在回應另一名委員的查詢時表示，申請人曾聲稱出售單位是用以補貼運動訓練中心的建造成本，但沒有表明住宅單位是出售或出租，以補貼運動訓練中心的營運成本。至於同一名委員問及單位的面積甚大，林女士表示此事由申請人自行決定。

59. 一名委員在備悉住宅單位可供出售時詢問，土地擁有人是否可出售運動訓練中心部分。林女士回答說，這要視乎有關發展的契約如何擬訂。同一名委員表示，倘體育總會沒有需要租用運動訓練中心，則土地擁有人可出售運動訓練中心部分作私人會所。林女士回應說，這要視乎日後契約條件所訂的規定。秘書解釋，現時並沒有有關發展的運動訓練中心的營運及管理方面的詳細資料。不過，民政事務局已就擬議運動訓練中心的整體路向（包括租約條款、象徵式租金及管理費）與申請人達成協議。有關情況已在文件第 9.1.8 段清楚述明。倘任何一個指定體育總會決定終止運動訓練中心的契約，則續租的體育機構須取得民政事務局的同意。至於落實擬議發展的詳情（包括營運及管理方面），民政事務局會在下一階段與申請人訂定細節。

60. 林女士在回應副主席的查詢時說，申請人表示，土地擁有人是從市場購入申請地點。她相信土地擁有人以市價購入該塊土地作學校用途。至於副主席提出關於該區的「政府、機構或社區」用地的需求問題，林女士表示，何文田對設於整塊用地的政府、機構或社區設施並無需求，而社會福利署署長所要求的社會福利設施可設置在政府、機構或社區建築物內或住宅大廈的平台樓層，因為它們是單位式政府、機構或社區用途。並無政府部門會要求保留申請地點作政府、機構或社區用途。

61. 一名委員詢問，教育局曾否考慮利用申請地點作為毗連香港專業進修學校（下稱「專業進修學校」）的擴建部分，以便更善用這塊土地。林女士解釋，專業進修學校已向教育局提出申請，在新法書院停辦後，使用該書院數層地方作臨時課室。

不過，倘專業進修學校擬長期使用申請地點，便須與教育局或申請地點的擁有人聯絡。

62. 黃善永先生在回應另一名委員的提問時表示，修訂契約通常須繳付地價。

### 商議部分

63. 主席表示，申請人及政府之間已就有關計劃進行漫長討論。有關建議涉及以象徵式租金把私人發展逾 50% 的整體總樓面面積撥作政府、機構或社區用途，可令社區受惠。

64. 一名委員在備悉毗連專業進修學校正在物色土地進行擴展後，認為教育局應慎重考慮利用空置學校用地供專上院校作擴建之用。雖然申請計劃具創意，但有很多方面須作出跟進。由於運動訓練中心的營運成本可能很高，申請人須就有關發展的營運成本預算提供更多資料，以便城規會作出考慮。主席備悉教育局對這宗申請的意見，但並無資料顯示教育局曾否考慮把空置學校用地供教育機構作擴建之用。不過，委員的焦點應該是從土地用途規劃的角度而言，擬議發展是否可以接受，以及是否有任何相關的技術問題。至於落實方面，申請人須與民政事務局聯絡，以及申請契約修訂。

65. 一名委員表示原則上支持有關建議。不過，這名委員對於擬把建築物高度限制由 10 層略為放寬至 12 層表示關注，因為沒有資料顯示體育總會的數目可否由三個減至兩個。這名委員認為或許可以在無須提高建築物高度的情況下進行同一計劃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就提高建築物高度對沿公主道一帶的「政府、機構或社區」地帶的完整性造成的影響提出意見，這名委員備悉有關意見後，關注是否有需要放寬建築物高度限制。主席表示，擬把建築物高度限制提高兩層，對空氣流通的影響實屬輕微。至於對視覺的影響，考慮到位於文福道的毗連住宅大廈為主水平基準上約 89 米（顯示於文件的圖 A-4），住宅部分樓高主水平基準上 66.65 米並非不可接受。至於政府、機構或社區部分，有需要提高樓底高度，以符合各項運動的訓練場地的標準。關於所容納的體育總會數目，倘把體育總會的數目由三個減至兩個，則較少機構可受惠於建議項目。

66. 一名委員不支持這宗申請。這名委員認為應依循在「政府、機構或社區」用地發展政府、機構或社區用途的原有規劃意向。有關建議包裝成政府、機構或社區用途，但作運動訓練中心用途的整體總樓面面積只僅僅超過 50%，而作住宅發展的整體總樓面面積則為 49%。有關申請會立下不良先例，令其他政府、機構或社區用地的擁有人倣效。考慮到出售單位所得收益及運動訓練中心的建造成本，有關發展所獲得的財政回報甚高。不過，在缺乏有關落實安排詳情的資料及契約條件尚未定案的情況下，很難確保政府、機構或社區部分得以落實。批准這宗申請會鼓勵更多同類個案，即在「政府、機構或社區」用地進行包裝成政府、機構或社區用途的非政府、機構或社區發展，有違「政府、機構或社區」地帶原本的規劃意向。主席回應說，申請地點由土地擁有人以市價購入。除非政府收回土地或土地擁有人自願把土地交還政府，否則有關土地會未盡其用。擬議發展會為土地擁有人提供誘因，把一半整體總樓面面積作政府、機構或社區用途，以惠及社區。

67. 另一名委員原則上支持這宗申請，因為私人土地擁有人具有發展權，很難期望私人業主會發展通常為非牟利的政府、機構或社區用途。有關建議可解決此問題。此外，土地擁有人在修訂契約階段須繳付地價。這名委員表示，民政事務局在確保關設完善的運動訓練設施方面，擔當重要角色；並詢問為運動訓練中心物色續租體育總會時，是否須徵詢意見或申請批准。林女士回答說，根據文件第 9.1.8 段有關民政事務局的意見，任何續租體育機構須經民政事務局批准。

68. 一名委員表示，這宗個案顯示當土地擁有人決定不再繼續作學校用途時，很難為有關用地另覓用途。要在私人土地擁有人權利及社區利益之間作出平衡，實在困難。這名委員表示，土地擁有人很可能在出售住宅單位後，把運動訓練中心部分交還政府。民政事務局責任重大，須確保有關政府、機構或社區用地用得其所，惠及社區。

69. 主席表示，除非申請人自願把運動訓練中心部分交還政府，否則不可能附加規劃許可附帶條件，要求申請人這樣做。民政事務局有責任確保運動訓練設施得以妥為關設。有了民政事務局的參與，擬議發展應受到充分管制。

70. 主席總結表示，委員普遍支持這宗申請，只有一名委員持異議。委員表示同意。

71. 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二零一六年六月十五日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 運動訓練中心大樓的最高建築物高度不得超逾主水平基準上 72.65 米；
- (b) 提交經修訂計劃，以改善擬議發展的設計，包括降低住宅大樓的建築物高度，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，即倘有關申請獲得批准，地段擁有人須就擬議用途申請修訂契約。倘地政總署以業主身分酌情批准有關修訂契約申請，申請人須遵行地政總署附加的條款及條件，包括繳付地價及費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，即關於履行《建築物條例》的條文的詳細意見會在提交建築圖則後提供。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》的《優化建築設計、締造可

持續建築環境》(APP-151)及《可持續建築設計指引》(APP-152)適用於擬議發展；

- (c) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而建議的建築設計元素，以及就擬議發展所建議的總樓面面積寬免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。如建築事務監督不批准有關建築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，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須考慮位於擬議發展內或毗鄰擬議發展的四個斜坡在施工期間的穩定性；
- (e) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。亦須提醒申請人，有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須考慮在地面水平進行綠化，特別是種植樹木。也須盡量爭取綠化各個天台樓層，讓泥土有足夠的深度及土量。

[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。她於此時離席。]

## 議程項目 12

### 其他事項

73. 餘無別事，會議於正午十二時結束。