

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零零八年六月六日上午九時
舉行的第 374 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

邱小菲女士

陳旭明先生

梁剛銳先生

鄧淑明博士

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

方和先生

李慧琮女士

劉月容博士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

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

陳卓玲女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零零八年五月二十三日 第 373 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」)二零零八年五月二十三日第 373 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零八年六月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下兩份草圖，而核准圖則一事將於二零零八年六月十三日於憲報公布：

(a) 長沙灣分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K5/31)；以及

(b) 市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃圖(將重新編號為 S/K5/URA2/2)。

(ii) 發還核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零八年六月三日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把壽臣山及淺水灣、旺角、九龍塘、馬灣以及虎地坳及沙嶺，合共五份分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作出修訂。發還分區計劃大綱核准圖一事會於二零零八年六月十三日於憲報公布。

(iii) 撤回就城市規劃上訴個案所作決定提出的司法覆核
(HCAL 127/2007)

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 20 號(20/06)
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的紅磡蕪湖街 83 號
一幢現有商業／辦公室樓宇改建作酒店用途
(申請編號 A/K9/206)

4. 秘書報告，原訟法庭於二零零七年十一月二日就 Mega Well Limited (下稱「上訴人」)提出司法覆核申請一事給予許可；司法覆核涉及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對規劃申請編號 A/K9/206 的上訴所作的決定，有關申請擬把該用地的一幢現有商業／辦公室樓宇(地積比率為 12.033 倍)改建作酒店用途，而該用地於《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/18》上劃為「住宅(甲類)」地帶。上訴委員會於二零零七年七月三十一日駁回上訴。上訴人於二零零八年五月二十六日發信給城規會，表示已決定不再進行司法覆核。二零零八年五月二十九日，原訟法庭下令撤回司法覆核，而有關命令在二零零八年六月三日於公開法庭宣布。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/183 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地上海街 279 至 283 號
(九龍內地段第 9224 號餘段及第 10131 號餘段)
興建酒店(賓館)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/183 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店(賓館)；
- (c) 政府部門的意見——獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或意見。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展可增加新酒店客房供應，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援快速發展的會議及展覽業和旅遊及酒店業；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，油尖旺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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。擬議賓館與附近主要為商業／住宅發展的土地用途並非不相協調。擬議發展的地積比率為 8.911 倍，並沒有超過「住宅(甲類)」地帶內非住用建築物的最高准許地積比率 9 倍。為了確保擬議改建工程不會導致現有建築物的實際體積增加，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定擬議酒店的最大總樓面面積須包括支援設施的面積在內。

6. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

7. 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二零一二年六月六日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 1 374.746 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 23A(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) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；以及
- (d) 就上文(c)項而言，實施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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免與酒店優惠和支援設施有關的總樓面面積。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 就擬議賓館的建築規定徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 就根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部為擬議賓館作出的緊急車輛通道安排徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (d) 就擬議賓館的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；

- (e) 就於擬議賓館提供自動花灑裝置徵詢消防處處長的意見；以及
- (f) 由於實施任何必需的排污工程需時，申請人宜盡早擬備並提交排污影響評估。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/506 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
旺角大角咀道 84 及 86 號
(九龍內地段第 8051 號及第 8170 號)
興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/506 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議酒店；
- (c) 政府部門的意見——獲徵詢意見的政府部門對申請沒有反對或意見。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展可增加新酒店客房供應，讓訪客在住宿方面有更多選擇，亦可支援快速發展的會議及展覽業和旅遊及酒店業；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書；提意見人是一名區議員，他建議留意施工期間可能會出現的空氣污染和噪音污染，以及阻塞街道的情況。油尖旺民政事務專員亦轉達了同一名區議員所提出的相同意見；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 11 段。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而重建現有的舊工業大廈有助改善市區環境。小組委員會先前曾就有關地點批准了兩宗關於酒店發展的申請，目前的建議是把先前兩宗獲批准的申請地點合併，以進行更全面的酒店發展，有關發展密度(就地積比率和建築物高度而言)並沒有任何增加。因此，擬議發展不會對環境、排水和交通造成負面影響；而建築物後移和大角咀道的擴闊工程建議，亦有助改善區內交通。雖然有人就分設於酒店發展六個樓層的機電設施建議表示關注，但當局會在提交詳細建築圖則階段時加以研究及處理。至於區內人士擔心可能會出現噪音污染和空氣污染問題，當局建議附加一項指引性質的條款，促使申請人留意污染控制條款建議。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

10. 一名委員關注擴闊行人道所涉的擬議後移區日後的管理問題，特別有需要確保行人可使用後移區範圍而完全不受阻隔。高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生表示，有關酒店發展的擬議總地積比率為 12 倍，並沒有包括沿大角咀道的地段界線後移 0.8 米而可申請的額外地積比率(0.182 倍)。申請人必須向屋宇署提交建築圖則，而圖則內容須包括根據《建築物條例》申請額外地積比率所涉的後移範圍。蘇震國先生亦指出，當局建議附加一項規劃許可附帶條件，規定就後移區進行的建造工程必須符合運輸署的要求。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

11. 就該名委員擔心後移區可能會被佔用作私人用途，以及建議在規劃許可附帶條件中指明後移範圍的大小，秘書澄清，表示申請須按照申請人向小組委員會所提交申請的內容獲得批准，而申請人必須履行相關的規劃許可附帶條件。據此，核准酒店計劃必須提出符合運輸署要求的後移範圍。至於是否批給額外地積比率，則由屋宇署考慮。至於該處的長遠維修問題，

秘書表示，倘建築事務監督因應提供後移範圍而批給額外地積比率，會透過發出公用契約來監察有關範圍日後的管理。

12. 另一名委員就私人發展內同類撥出範圍的管理和執行問題提出概括問題。主席指出有關問題與這宗申請並非直接有關，並告知委員，政府現正研究有關事宜。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

商議部分

13. 一名委員重申其關注的問題，即需要確保妥善管理後移區。主席表示，可以在換地階段在契約收納關於管理方面的條款。秘書作出補充，指建築事務監督倘批給額外地積比率而發出公用契約，亦有助監察後移範圍日後的管理。

14. 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二零一二年六月六日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 倘有必要，實施區內排污改善及改良工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就毗連大角咀道行人路的地段界線進行後移 0.8 米的工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 把位於埃華街與晏架街之間的大角咀道南行線的行車道擴闊至六米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。

15. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表建築事務監督會批准豁免與酒店優惠、支援設施和其他設施有關的總樓面面積，或因應交還土地以擴闊街道而批給額外地積比率。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；
- (b) 就根據《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部為擬議酒店作出的緊急車輛通道安排徵詢屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見；
- (c) 就擬議酒店向地政總署九龍西區地政專員申請原址換地；
- (d) 就擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見；
- (e) 參考環境保護署有關建築合約的污染控制條款建議，以盡量減低施工期間對附近居民和其他易受影響設施造成的不便和環境滋擾；以及
- (f) 留意申請獲得批准，並不代表當局認為擬議的機電設施可以接受。

[陳旭明先生和陳弘志先生此時到達參加會議。]

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍蘇震國先生出席會議解答委員的詢問。蘇先生此時離席，而高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K16/31 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
荔枝角寶輪街 9 號九龍巴士總部大樓
興建酒店(修訂已核准的綜合住宅及商業發展計劃)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/31 號)

簡介和提問部分

16. 秘書報告，這宗申請由一間涉及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的合資企業提出。陳旭明先生與方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。小組委員會備悉方先生已就無法出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮其申請，陳先生可以留席。

17. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年六月四日和二零零八年六月五日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間擬備進一步資料和回應，以解決處理運輸署署長和警務處處長所提出的意見。

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生回答秘書的問題時，表示申請人曾要求延期考慮其申請，並於二零零八年四月十八日獲小組委員會批准。這是申請人第二次提出延期要求。秘書告知委員，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33，小組委員會考慮進一步延期的要求時，會考慮所有相關因素，包括有關要求是否合理、延期多久，以及其他相關人士的權利或權益會否受到影響。委員備悉現時的延期要求符合上述考慮因素。

商議部分

19. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。莫先生此時離席。]

港島區

[高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H4/2 申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》，把介乎中環紅棉路與堅尼地道纜車站的一塊土地由「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」第一欄用途；或改劃為「其他指定用途」註明「猶太教會堂及公眾休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」第二欄用途；或改劃為「休憩用地」地帶，而「宗教機構」屬「註釋」第二欄用途(都會規劃小組委員會文件第 Y/H4/2C 號)

簡介和提問部分

20. 小組委員會備悉，申請人於二零零八年五月二十日要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間徵詢中西區區議會的意見。申請人解釋，由於區議會的會議時間與極為重要的猶太節日有衝突，申請人無法向區議會議員簡介申請及回應任何詢問，而區議會建議申請人延期於二零零八年七月二十四日舉行的區議會會議上作出簡介。

商議部分

21. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同

意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，於二零零八年七月徵詢中西區區議會的意見後，應即時提交進一步資料，而無論如何不得遲於二零零八年七月底提交有關資料；以及小組委員會已給予時間，讓申請人徵詢區議會的意見及於二零零八年七月底前擬備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H4/81 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
 香港金鐘道 66 號金鐘道政府合署地下(部分)
 作銀行(自動櫃員機)用途(為期五年)
 (都會規劃小組委員會文件第 A/H4/81 號)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議銀行(自動櫃員機)用途(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示並不反對申請；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 10 段。

23. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，為期五年，至二零一三年六月六日止。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/149 擬把劃為「住宅(丙類)1」地帶的跑馬地樂活道 10 號樂翠台(內地段第 8524 號)的地積比率略為放寬，以使用作住宅發展(管理處及簷篷)用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/149 號)

簡介和提問部分

25. 秘書就此項目申報利益，表示她在毗連申請地點的比華利山擁有一個物業。由於她的單位不會直接望到申請地點，以及她只是小組委員會的秘書，委員同意她可以留席。

26. 高級城市規劃師／港島葉子季先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地積比率略為放寬，以使用作住宅發展(管理處及簷篷)用途；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示如果額外總樓面面積僅用作管理處及簷篷，則不反對申請；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 9 段。有關建議是略為放寬地積比率限制，以便提供管理處及簷篷，修訂幅度輕微而不重要，不會對附近地區造成負面影響。

27. 一名委員問及豁免總樓面面積的計算方法。高級城市規劃師／港島葉子季先生答稱，根據屋宇署的資料，管理處的總樓面面積倘不超過每 50 個單位獲五平方米(或它的部分)，而簷篷延伸出外不超過 1.5 米，可獲豁免計算總樓面面積。就有關住宅發展而言，管理處及簷篷可豁免的總樓面面積分別為 24.8 平方米和 11.4 平方米。由於擬議管理處及簷篷的面積分別為 44.355 平方米和 22.8 平方米，超出可豁免計算總樓面面積的大小，根據《建築物條例》和分區計劃大綱圖，該等面積屬不可扣減的總樓面面積。

商議部分

28. 一名委員表示擬議管理處設於垃圾房之上並不理想，會影響於辦公室工作的員工的健康。委員同意建議申請人，鑑於管理處位於垃圾房之上，須特別留意通風情況。

29. 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二零一二年六月六日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加條件，即申請人須提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東關於根據《建築物條例》計算總樓面面積的意見；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員的意見，即需要申請契約修訂，以進行擬議發展；以及
- (c) 鑑於管理處位於垃圾房之上，須留意該處的通風情況。

[主席多謝高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。譚女士和葉先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

[公開會議(整個議程項目)]

擬議修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》
(都會規劃小組委員會文件第 22/08 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介九龍塘分區計劃大綱圖的修訂建議，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 詳載於文件第 4.1 段和附件 II 的分區計劃大綱圖擬議修訂，旨在反映小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K18/2)所作的決定，即把嘉林邊道的一個現有教堂用地由「政府、機構或社區(4)」地帶(最高建築物高度為五層)改劃為「政府、機構或社區(10)」地帶，最高建築物高度(不包括地庫樓層)為八層及主水平基準上 50.05 米，最高地積比率為 5 倍；
- (b) 詳載於文件第 4.2 段和附件 III 的分區計劃大綱圖《註釋》部分的擬議修訂，主要是就「其他指定用途」註明「加油站」地帶收納建築物高度限制，以及就多個地帶收納略為放寬地積比率／總樓面面積限制的條款；

- (c) 當局趁此機會更新分區計劃大綱圖的《說明書》，詳載於文件附件 IV，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及
- (d) 當局並無接獲相關政府部門的負面意見。倘小組委員會同意擬議修訂，當局會在根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱草圖以供公眾查閱期間，徵詢九龍城區議會的意見。

32. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4.1 和 4.2 段所載有關《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/13》及其《註釋》的修訂建議；
- (b) 同意文件附件 II 所載的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/13A》(展示後重新編號為 S/K18/14)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納文件附件 IV 所載的《說明書》修訂本，述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意《說明書》修訂本適宜連同《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/13A》(展示後重新編號為 S/K18/14)一同展示，並以城規會的名義公布。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/251 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的
九龍塘窩打老道 109 號 1 樓
開辦學校(幼稚園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/251 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是交通擠塞和道路安全問題，特別關注到沿窩打老道北行線及近雅息士道的學生上落車的情況；申請人並無採取緩解措施以改善交通情況；以及學生產生的噪音滋擾；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 11 段。擬議幼稚園符合城市規劃委員會規劃指引編號 23，即與附近設有幼稚園、幼兒園和小學的住宅區並非不相協調；運輸署認為現場泊車和上落設施的供應及其擬議布局可以接受；有關發展預計不會對該區的交通、環境和基建供應造成重大的負面影響；以及不會涉及在申請地點砍伐或移走現有樹木。至於區內人士提出的反對，相關部門並不反對這宗申請。

35. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生回答一名委員的問題時表示，九龍塘區有同類發展獲批給規劃許可，涉及改建整幢大廈或重建一塊用地作幼稚園用途。這宗申請是有關建築物地下現有幼稚園的擴建項目，而該幼稚園於二零零六年八月十八日獲小組委員會批給許可(申請編號 A/K18/238)。對於現時這宗

申請和有關地點先前獲批給許可的申請之間的主要分別，劉先生表示，倘按建議在 1 樓進行擴建，課室數目會由七個增加至 15 個，學生人數由最多 134 個增加至 283 個，私家車泊車位由兩個增加至三個，的士停車處由一個增加至兩個，校巴停車處數目則維持不變，合共五個。此外，申請人建議就地下和 1 樓的課堂安排不同的上課時間，以免對附近道路網的交通狀況造成負面影響。劉先生回應該名委員的詢問時表示，關於市民投訴九龍塘區幼稚園範圍外非法泊車的事宜，警務處處長和運輸署助理署長／市區並無提供相關資料，但有公眾意見表示關注該區的泊車情況。

商議部分

36. 一名委員提及文件圖 A-3 和 A-4，表示申請地點範圍內的上落處可能會被用作學生露天活動場地，情況並不理想。這名委員表示他並不反對這宗申請，但認為長遠而言，當局應作出檢討，就幼稚園的露天活動場地和上落處訂出一些標準或指引。主席建議把委員對幼稚園設計要求的意見轉達教育局，以供考慮。委員表示同意。

37. 雖然申請人已建議在申請地點範圍內提供上落處，但一些委員擔心窩打老道沿線的上落活動，可能會如當局所接獲公眾意見書所述，造成交通問題。運輸署盧劍聰先生表示其部門並不反對這宗申請，因為擬議泊車及上落設施的供應符合《香港規劃標準與準則》，認為可以接受。對於普遍受關注的不當上落活動可能產生的交通問題，盧先生建議收納一項指引性質的條款，要求申請人提醒家長在申請地點範圍內安排上落活動。委員表示同意。

38. 一名委員認為申請人所建議的分段上課時間，可能反而會導致附近地區受交通影響和噪音滋擾的時間延長。主席建議收納一項指引性質的條款，提醒申請人盡量減低對鄰近用途造成的噪音滋擾。委員表示同意。

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。這項規劃許可的有效期至二零一二年六月六日止。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，否則許可將於

該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供泊車設施、上落位、避車處和停車場布局，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意申請獲得批准，並不代表申請符合《建築物條例》和《建築物規例》。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必需的許可；
- (b) 向教育局註冊組查詢《教育條例》和《教育規例》所規定的學校註冊程序；
- (c) 提供改建工程詳情，以供康樂及文化事務署古物古蹟辦事處考慮；
- (d) 遵照《香港規劃標準與準則》第 9 章，盡量實施可行的紓緩噪音影響措施，及／或採用「最後的辦法」，按《香港規劃標準與準則》第 9 章附錄 4.4 內所述以連密封墊窗戶的形式提供隔音設備，並使用空調減低學校受影響課室所受的過高道路交通噪音干擾；
- (e) 與有關處所的相關擁有人／佔用人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (f) 留意上落活動須在申請地點範圍內進行，以免對附近道路的交通造成負面影響；以及
- (g) 盡量減低對鄰近用途的噪音滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。劉先生此時離席。]

議程項目 11

其他事項

41. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。