

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年九月四日上午九時舉行的
第 541 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

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)

鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

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

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

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
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年八月二十一日第 540 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，會議記錄草擬本第 66 段有一手民之誤，建議修訂該段如下：

「關偉昌先生

以民政事務總署 ~~助理署長~~ **總工程師(工程)** 的身分」

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意在納入上述修訂後通過二零一五年八月二十一日第 540 次會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/768 擬在劃為「綜合發展區」地帶的市區重建局九龍深水埗海壇街／桂林街及北河街發展計劃區進行綜合發展，包括住宅、商業及政府、機構或社區用途，並闢設公眾休憩用地(修訂核准發展計劃)(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/768 號)

4. 秘書報告，這宗申請是市區重建局(下稱「市建局」)的一項重建計劃，由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司 Swiss Investments Limited 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 Greg Wong & Associates Ltd.(下稱「GWA 公司」)分別為申請人的四間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 市建局董事會非執行董事； |
| 黃善永先生
以地政總署助理署長
(區域 1)身分 | — 市建局董事會非執行董事的
替補人員； |
| 張孝威先生 | — 市建局轄下規劃、拓展及文
物保護委員會增選委員； |
| 何培斌教授 | — 市建局的保育顧問；以及現
時與長江公司及艾奕康公司
有業務往來； |

- | | |
|-------|--|
| 李律仁先生 | — 市建局董事會非執行董事；
以及現時與梁黃顧公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — 現時與市建局、長江和記有限公司(長江公司的附屬公司)及艾奕康公司有業務往來； |
| 邱浩波先生 | — 市建局灣仔分區諮詢委員會委員； |
| 潘永祥博士 | — 市建局董事會非執行董事； |
| 劉文君女士 | — 現時與艾奕康公司及英環公司有業務往來；以及 |
| 林光祺先生 | — 現時與艾奕康公司、英環公司及 GWA 公司有業務往來。 |

5. 小組委員會備悉，何培斌教授、張孝威先生、邱浩波先生、李律仁先生及劉文君女士因事未能出席會議。

6. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意已申報利益的委員可以留在席上。不過，由於凌嘉勤先生、黃善永先生、劉興達先生及潘永祥博士涉及直接利益，小組委員會同意他們不得參與討論。副主席此時暫代主席主持會議。

7. 小組委員會備悉，申請人在二零一五年八月二十一日要求延期不超過八星期考慮這宗申請，以便有足夠時間準備及提交進一步資料／技術性澄清，以回應所接獲的政府部門意見，並同時讓各部門有時間考慮所提交的資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[關偉昌先生及霍偉棟博士此時到席。]

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

港島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H24/23

擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔龍景街 1 號分域碼頭經營食肆、商店及服務行業和私人會所
(都會規劃小組委員會文件第 A/H24/23 號)

9. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市公司」)、弘達顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 林光祺先生 | — | 現時與城市公司、弘達公司和雅邦公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 現時與城市公司和弘達公司有業務往來； |
| 何培斌教授 | — | 現時與城市公司有業務往來； |
| 劉文君女士 | — | 現時與弘達公司有業務往來； |

10. 小組委員會知悉何培斌教授和劉文君女士因事未能出席會議。小組委員會也知悉林光祺先生和劉興達先生並無參與其中，同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／港島何盛田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：

建議

- (a) 申請人就分域碼頭現有發展的重建和翻新申請規劃許可，用途包括軍人輔導會設施、飲食設施和零售商店；
- (b) 現有發展包括一幢單層樓宇和一幢四層高建築物。根據建議，現有單層樓宇將拆卸，取而代之是一幢樓高四層的建築物。此新建築物會連接現有的四層高建築物。後者其後將會翻新，並與前者合併為一幢四層高建築物；
- (c) 擬議發展的整體總樓面面積約為 4 562 平方米(較現有發展多出 24.8%)，地積比率約為 1.4 倍，上蓋面積百分率約為 44.74%(較現有發展少 19.75%)，最高建築物高度為四層。總樓面面積增加主要緣於增設飲食設施；
- (d) 擬把現有用地的西南角(約 327 平方米)剔出現時的地盤範圍，以換取把部分前龍景街納入擬議的地盤範圍；以及
- (e) 在擬議發展中闢設面積為 1 892 平方米的休憩用地(包括供公眾使用的天台花園)及一條 24 小時開放的公眾通道；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (g) 在法定公布期／公布進一步資料後的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自一名灣仔區議員的公眾意見，支持把擬議發展向公眾開放，並就如何補充供公眾使用的擬議設施和通道提出建議；以及

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展不會在交通、環境、土力、排水和視覺方面造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。而且，海濱事務委員會的港島區海濱發展專責小組、灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會，以及土地及建設諮詢委員會對擬議發展沒有負面意見。

行人通道設施和休憩用地

12. 副主席備悉申請人擬把現有用地的西南角剔出，以換取把前龍景街的一部分納入地盤範圍，並詢問這安排會否帶來任何公眾利益。高級城市規劃師／港島何盛田先生回應說，在灣仔發展計劃第二期下，龍景街會永久封閉。根據中環新海濱城市設計研究 2011(下稱「城市設計研究」)，沿該用地西邊界線會設一條行人道，而該用地的西南角會伸展至該行人道。因此，申請人擬議把用地西南角剔出現有用地，使人流更暢順，公眾休憩用地更廣闊。

13. 一名委員詢問供公眾使用的天台花園的開放時間，以及通往該花園的路徑。何盛田先生回應說，天台花園會在合理時間向公眾開放，而地面層會設有兩部升降機，讓公眾可直達天台花園。

14. 另一名委員提出下列各點：

- (a) 該用地的北面指定為供公眾使用的休憩用地，但擬議的行人通道狹窄，或許未能應付日後的行人流量；
- (b) 把龍景街一部分納入該用地，會否中斷經龍景街往來海濱與腹地的行人通道；
- (c) 把龍景街一部分納入該用地前，是否要改劃龍景街的用途地帶；
- (d) 須否擴闊該用地以南沿分域街的行人路，以應付日後行人流量的增長；以及
- (e) 擬議發展會否削弱海濱與腹地之間的行人通道設施，或對四周地區的未來發展造成限制。

15. 何盛田先生回應說，行人可經擬議發展地下的 24 小時開放行人通道到達海濱。雖然龍景街永久封閉，但在擬議發展及將來的香港演藝學院擴展部分之間會闢出一塊狹長土地作為通往海濱的通道。主席備悉灣仔發展計劃第二期的填海工程令該用地不再前臨維多利亞港，並詢問在香港演藝學院將會擴展的情況下，該用地以東留作行人流通之用的一塊狹長土地的闊度為何。何盛田先生表示手上沒有該等資料。

16. 主席詢問，該用地北部和西部的設計，如何可與城市設計研究中建議作藝術展覽和公眾聚會之用的毗鄰「藝術廣場」融合。何盛田先生回應說，該用地北部將提供一塊有園境的休憩用地供公眾使用，以便與將來的「藝術廣場」融合。此外，擬議發展北部和西部一帶的地下會設零售商店和飲食設施，以服務「藝術廣場」的遊人，以及提升該區的活動多元性。與築有圍欄的現有海軍商場不同，擬議發展的北部和西部會開放及只設滑動門。

用地範圍

17. 在回應主席對該用地現有和擬議界線的詢問時，何盛田先生指出在文件的繪圖 A-13 中，藍色虛線顯示現有地盤界線，紅色虛線顯示擬議地盤界線，而地盤總面積並無改變。

18. 一名委員詢問，是否強制規定擬議地盤面積須與現有面積相同。同一名委員認為，倘在地盤面積方面可靈活處理，應把該用地北部剔出擬議地盤範圍，並納入「藝術廣場」中，讓設計更為全面。同樣地，該用地東部的龍景街沿路地方也應剔出，以便在擬議發展與香港演藝學院將來的擴展部分之間闢設更廣闊的公眾地方。何盛田先生回應說，並無規定訂明政府須為申請人提供相同的地盤面積。不過，政府大致上支持繼續營運分域碼頭，以便為到訪的海軍人員提供服務和設施。

泊車

19. 另一名委員說，龍景街沿路有數個路旁泊車位。由於該街道永久封閉，當局會否在該區重置任何公眾泊車位。同一名委員也詢問，該用地現有和擬議的泊車位數目有沒有分別。何盛田先生回應說，因應灣仔發展計劃第二期進行的填海工程，龍景街會封閉，受影響的公眾泊車位會重置在該用地西面的天星碼頭附近，以服務海濱的遊人。關於泊車設施，擬議發展會提供 10 個泊車位及三個上落客貨車位，較現有設施多出一個泊車位和兩個上落客貨車位。運輸署助理署長(市區)鄧偉亮先生補充說，根據運輸署最近進行的調查，附近一帶(例如瑞安中心和香港會議展覽中心)有數個停車場有剩餘容量。此外，運輸署認為在路旁闢設泊車位並不理想，尤以設於海濱者為甚，因此日後的泊車位應納入商業和住宅發展中。

20. 副主席詢問二零一四年分域碼頭的訪客數目為何。何盛田先生表示並沒有所要求的資料，但二零一一年軍人的整體旅遊開支載於文件第 10.1.19 段。

商議部分

21. 副主席說，香港過去原本有三處地方為海軍人員提供服務，包括海陸軍人之家、中國海軍俱樂部和分域碼頭。前兩項

設施已關閉，服務海軍人員的設施只餘下分域碼頭。他進一步說，雖然填海工程令分域碼頭不再前臨海岸，而且到訪的海軍人員數目預計會逐漸減少，但現有發展仍有一定的功能。因此，分域碼頭的擬議翻新工程值得支持，一方面可維持其功能而不會影響中環新海濱的規劃和設計概念，另一方面不用花費大筆搬遷費用。擬議發展的關注事項，主要是須否確保擬議地盤面積與目前的相同，以及分域碼頭的重建如何與中環新海濱的設計融合。

22. 主席同意，並說分域碼頭可作為展示中環海濱歷史的地方，而擬議的新增飲食設施和零售商店可為中環新海濱注入活力。此外，應考慮把天台花園與飲食設施結合起來，以提升其吸引力和使用率。主席備悉，委員較關注擬議發展如何便利往中環新海濱的人流。主席建議，委員可首先考慮擬議發展的擬議用途和樓宇體積是否可接受，然後是擬議計劃如何可進一步改善，例如擬議的公眾休憩用地應否剔出地盤範圍，並納入有關大型公眾休憩用地，成為當中的一部分。

23. 一名委員說，由於擬議發展在地下設有一條 24 小時開放的行人通道，人流暢通情況應不會構成大問題。至於該用地北部的擬議休憩用地的園景設計，則應與「藝術廣場」融合得更好，而他認為該休憩用地北面邊緣的植物建議欠佳。該用地東面的一塊狹長土地應與龍景街以北的未來休憩用地妥為融合，以提升公眾前往海濱的暢達程度，而不應淪為可能遭擬議發展和香港演藝學院將來的擴展部分在其兩旁築起圍欄的狹窄土地。

24. 一名委員同意，有關樓宇體積可接受，而且基於歷史原因應保留該發展，但認為擬議發展會對城市設計研究中的中環新海濱設計造成不良影響。有關土地會是人來人往的行人通道及通往海濱的藝術走廊，尤以龍景街為然，雖然該街道已經封閉。因此要把部分龍景街改作擬議發展的泊車地方並不理想。該用地北部的擬議休憩用地的面積略嫌太細，而且在設計上最好與毗連的「藝術廣場」融合。該用地西南角的人流可能偏低，所以可能不必剔出以改善行人流通。該委員也指出，有需要取得更多關於用地西邊鄰接安排的資料。另一名委員贊成，並說由於該用地北部應易於讓公眾到達，因此應從該用地剔

出，以便在設計上與「藝術廣場」有更好的融合，從而成為真正的公眾休憩用地。

25. 一名委員說，由於這宗重建和翻新現有發展的規劃許可申請涉及增加「休憩用地」地帶內的發展密度，因此申請人須提供規劃增益，以證明具充分理據進行擬議發展和增加「休憩用地」地帶內的發展密度。申請人應考慮沿用地盤現行的東面界線，使該用地和香港演藝學院未來的擴展部分之間可保留更廣闊的休憩用地，同時交還用地的北部和西南角；前者有助於全面地設計該公眾休憩用地，後者能使人流更暢順。副主席說，申請人應提供更多資料，說明如何釐定地盤界線，以及擬議發展的設計(包括供公眾使用的休憩用地)如何與四周環境融合。另一名委員認為應完全維持現有的地盤界線。該用地的西南角不必剔出，可改為用作關設泊車位，即在這宗申請中原擬設於該用地東部的泊車位。

[楊偉誠先生於此時到席。]

26. 副主席說，該發展內的軍人輔導會設施的主要功能是處理行政工作，以及讓糾察在有需要時向水手和軍人採取紀律行動。因此，有需要豎設實質屏障，分隔軍人輔導會設施與供公眾使用的設施。有鑑於此，副主席認為除軍人輔導會設施所需的土地外，擬供公眾使用的地方可剔出該用地，以期與周圍環境融合得更好。他詢問有沒有資料說明在擬議發展內如何劃分公眾可到達和不可到達的範圍。秘書回應說，申請人提交的附帶規劃文件附錄 4 的人流圖載有相關資料。

27. 就委員先前有關該用地四周的人流和環境美化設施的問題，秘書回應說，分域碼頭原擬拆卸，並重置在其他地方。不過，由於找不到合適的重置地點，而現有位置又確認為最適合服務海軍人員的地點，政府同意現有設施應原址保留。當完成填海工程後，該發展會完全被陸地包圍，四周均為休憩用地，而附近道路網絡的走線亦會重定。根據城市設計研究，位於該用地西面的道路 D11 會成為通往海濱的主要行人門廊，而龍景街將不再存在。因此，申請人擬把該用地的西南角剔出，以提升該地點在視覺上的通透度和行人前往海濱的暢達程度。連同鄰近擬議發展入口處保留的一棵現有榕樹，該用地的西南部會關設一塊宜人的休憩用地供公眾使用，並直接連接位於擬議發

展地下的 24 小時開放行人通道，再通往 D11 道路旁的行人路和「藝術廣場」。

28. 主席總結說，委員普遍不反對擬議用途、增加總樓面面積以及把新建築物的建築高度增至四層。另一方面，在批准申請時加入附帶條件，未必可回應委員對擬議發展各方面的設計所表達的關注。委員可考慮延期就申請作出決定，以待申請人就擬議發展的設計提交進一步資料，供委員就申請作進一步考慮。

29. 委員普遍同意延期就申請作出決定，以待申請人就擬議發展的設計提交進一步資料。主席總結說，小組委員會大致同意該用地西南角的設計概念，而且對於把有關角落剔出地盤範圍並無強烈意見。至於該用地的東部，就介乎用地與香港演藝學院將來的擴展部分之間的一塊狹長休憩用地，由於申請人沒有提供其闊度和設計的資料，小組委員會無法考慮該用地東部的用途和設計是否協調和合適。至於該用地的北部，小組委員會大致同意應發展為供公眾使用的休憩用地，但沒有足夠資料供考慮這部分應否納入該用地之內。有鑑於此，申請人應提供更多資料，詳述供公眾使用的擬議休憩用地的設計及與毗連土地用途的融合。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。何盛田先生於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/75 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的
香港筲箕灣阿公岩村道 3 號興建醫院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/75A 號)

31. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的其中三間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	}	現與城市規劃公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來；
劉興達先生		
何培斌教授	—	現與城市規劃公司及奧雅納公司有業務往來；以及
劉文君女士	—	現與弘達公司有業務往來。

32. 小組委員會備悉何培斌教授及劉文君女士因事未能出席會議。

33. 小組委員會亦備悉，由於申請人已要求延期考慮這宗申請，故同意林光祺先生及劉興達先生可以留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署、建築署及水務署的意見，尤其是回應運輸署就交通影響評估所涉主要技術事宜而提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。在第一次延期獲批准後，申請人於二零一五年七月十七日及八月三日提交進一步資料，以回應相關部門的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/114 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的九龍油塘東源街 5 號及 8 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/114 號)

36. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司康啓投資有限公司(下稱「康啓公司」)及 Glass Bead Ltd.提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是申請人其中四間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------|
| 何培斌教授 | — | 現與長江公司有業務往來； |
| 劉興達先生 | — | 現與長江公司的附屬公司長江和記實業有限公司和杜立基公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 現與杜立基公司、英環公司及莫特公司有業務往來； |
| 李律仁先生 | — | 現與梁黃顧公司有業務往來；而其配偶的親屬在油塘擁有一間工廠；以及 |
| 劉文君女士 | — | 現與英環公司有業務往來。 |

37. 小組委員會備悉何培斌教授、李律仁先生及劉文君女士因事未能出席會議。

38. 小組委員會亦備悉，由於規劃署要求延期考慮這宗申請，故同意林光祺先生及劉興達先生可以留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請地點位於《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》上劃為「綜合發展區(1)」地帶的範圍內。規劃署擬備了規劃大綱，以便為發展該「綜合發展區(1)」地帶及提交總綱發展藍圖提供指引。規劃署亦分別於二零一五年七月七日及九月一日，就規劃大綱諮詢觀塘區議會及海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組。所收集的意見將連同經修訂的規劃大綱於二零一五年十月或十一月一併提交小組委員會，以供進一步考慮及審批。為確保「綜合發展區(1)」地帶的發展能在全面的指引／規管下進行，並充分顧及公眾的意見，規劃署要求延期就這宗申請作出決定，以待有關規劃大綱獲小組委員會通過。

40. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，並同意待有關規劃大綱預計於二零一五年十月或十一月獲通過後，這宗申請便須提交小組委員會考慮。

[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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/315 擬在劃為「住宅(丙類)9」地帶的九龍衙前圍道
57A 號地下(部分)經營商店及服務行業(便利店)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/315 號)

41. 秘書報告，申請地點位於衙前圍道 57A 號，而劉文君女士所擔任董事的一間公司在九龍塘擁有一項物業，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉文君女士因事未能出席會議。

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) 擬經營商店及服務行業(便利店)；
- (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，由衙前小築業主立案法團提交，表示反對這宗申請，主要理由是鄰近地區的人口並不需要在附近闢設一間便利店；在衙前圍道及福佬村道交界處附近已有一間便利店；以及擬議便利店會對鄰近地區造成滋擾及不便，尤以在晚間為然；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議商店及服務行業用途與現有建築物的住宅用途及區內的整體住宅特色不相協調。批准這宗申請，會為區內作商店及服務行業用途的其他同類申請立下不良先例，導致為住宅發展而設的附屬泊車位數目減少，以及使商業用途擴散至鄰近住宅區。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議商店及服務行業用途與區內的整體住宅特色不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請，會為區內作商店及服務行業用途的其他同類申請立下不良先例，導致為住宅發展而設的泊車位數目減少，以及使商業用途擴散至鄰近住宅區。」

[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。林女士於此時離席。]

議程項目 8

其他事項

45. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。