

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年九月十八日上午九時舉行的
第 656 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何子健先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議將安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年九月一日及二零二零年九月四日第 654 次及第 655 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年九月一日第 654 次會議的會議記錄草擬本和二零二零年九月四日第 655 次會議的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]

3. 秘書報告並無續議事項。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/14

申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》上「政府、機構或社區(2)」地帶的註釋，並放寬劃為「政府、機構或社區(2)」地帶位於新界荃灣老圍第 453 約地段第 1236 號餘段及其增批部分的申請地點的最大總樓面面積、最高建築物高度及最大上蓋面積

(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/14B 號)

4. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科

進公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司與科進公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有物業。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。黎庭康先生尚未到席。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，而蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業和伍灼宜教授配偶擁有的物業並未直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。申請人表示，自上次延期之後，與水務署保持聯絡，現需要更多時間預備經修訂的供水影響評估報告，以回應政府部門的意見。

7. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六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。

[荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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/K5/820 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣大南西街 1016 至 1018 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/820 號)

8. 小組委員會備悉，用以修正排印錯誤的兩頁替換頁(正文第 8 頁及附錄 V 第 1 頁)已經呈交席上／發出，供委員參考。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由同一名個別人士提交，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。擬議的建築物高度為主水平基準上 130 米，符合分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制。略為放寬地積比率的建議，大致依循活化一九八七年前落成工廈的政策，發展局亦對這宗申請給予政策支持。就交通、

環境及其他方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人提出了各項規劃及設計優點，包括根據發展大綱圖的規定把建築物後移、在大南西街兩個轉角處設斜角、沿建築物邊緣建簷篷及進行綠化(綠化覆蓋率為 20%)，以改善建築物前方的行人道環境和景觀。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到發展局說香港的工業樓面空間長期短缺，所指的是區內或地區層面的工業樓面空間短缺；
- (b) 法定圖則是否訂明必須把建築物後移，以在該區達到特定的規劃目的。有沒有為美化街景而制訂全面的地區計劃。擬在後移範圍內闢設的花槽或會阻礙人流，有違擴闊街道和美化街景的目的。在後移範圍內是否准許擺設這類花槽；
- (c) 是否有發展項目落成後後移範圍歸申請人擁有的先例。有何機制確保申請人把該後移範圍開放給公眾使用；
- (d) 擬議簷篷的設計為何。對簷篷的設計(例如大小)有沒有規定；以及
- (e) 綠化措施的詳情為何。申請人的方案內如何計算綠化面積，特別是地面的花槽是否計入綠化面積。可否沿後移範圍及公眾行人道植樹。

11. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署完成的 2014 年全港工業用地分區研究已確認長沙灣區有工業樓面空間(包括貨倉／貯物用途)需求。批准這宗申請會有助回應需求；

- (b) 自二零零二年起，發展大綱圖已訂明後移的規定。該發展大綱圖是一份行政規劃圖，為的是美化區內的街景。倘按建議把建築物後移 2 米至 3.5 米，永康街、大南西街及瓊林街的行人道便會擴闊至 4 米至 6 米，後移範圍內會設置闊 0.75 米至 1 米的花槽。有見及委員擔心花槽體積過大，倘這宗申請獲得批准，當局會建議申請人在詳細設計階段縮小花槽的體積；
- (c) 《建築物(規劃)規例》第 22 條有條文訂明，在政府接納發展商把後移範圍交回政府後，發展商可申請額外的地積比率。不過，就目前這宗申請而言，申請人表示不會就擬議發展申請額外的地積比率，申請人日後需負責保養和管理擬議後移範圍。完成重建後申請人繼續擁有和保養後移範圍的同類個案亦屢見不鮮。在提交建築圖則階段，規劃署會確保擬議發展按照第 16 條獲准計劃進行，而後移範圍內亦不會搭建附加構築物；
- (d) 因應政府部門的意見，申請人提出在正向永康街、大南西街及瓊林街的建築物邊緣加建 1.5 米闊的玻璃簷篷，以應付天氣變化。簷篷的設計受《建築物(規劃)規例》規管。此外，設置簷篷或會對地積比率及上蓋面積的計算有影響，建築事務監督將會作出評估；
- (e) 由於申請地點面積大於 1 000 平方米，《可持續建築設計指引》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 下的綠化規定均適用於申請地點。根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152，項目最少須有 20% 的綠化上蓋面積，當中 10% 須位於主區內。擬議方案加入了以下元素：(i) 在地面後移範圍內設置花槽，以美化行人道環境；(ii) 於二樓設公用花園，供擬議發展項目的使用者／工作人士使用；(iii) 於 29 樓設嵌入式綠化平台；以及(iv) 沿永康街及大南西街的地面和一樓平台外牆作垂直綠化。花槽和 29 樓的嵌入式平台並不計入綠化範

圍。關於委員提出沿後移範圍植樹的建議，倘這宗申請獲得批准，規劃署會請申請人在詳細設計階段探討這建議是否可行。至於在公眾行人路植樹的事宜，則須由相關政府部門評估。

[黎庭康先生、余烽立先生、黃幸怡女士及楊偉誠博士在問答部分到席。]

商議部分

12. 委員對活化一九八七年前落成工廈的政策表示支持。一名委員指出，申請地點是一塊位於轉角位，三面開揚的用地，申請人須採用可改善該處景觀的建築與景觀設計。一些委員認為沒有足夠資料證明擬議後移範圍的設計及地面綠化措施能改善行人道環境及區內通道設施，特別是在地面的後移範圍內設置體積不小的花槽會阻礙人流，而簷篷狹窄，未必能惠及行人。鑑於有關後移範圍日後會由申請人管理而不會交回給政府，一名委員關注現行機制能否確保擬議後移範圍只會用作公共通道，因為私人發展項目內的公共空間的安排普遍不理想。一些委員認為，申請人應與政府探討是否可以沿行人路植樹。另一些委員則指出，保持通道暢通無阻，讓行人流通，至關重要。

13. 主席總結，雖然委員原則上不反對這宗略為放寬地積比率限制作准許工業用途的申請，但有委員對擬議後移範圍的美化環境措施和安排表示關注。因此，便應要求申請人提供進一步資料，以回應委員的關注，並提供補充資料，說明後移範圍日後的管理安排。

14. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就擬議方案下的建築設計及美化環境措施(尤其是行人路面的後移範圍)提交進一步資料及作出澄清。

[主席感謝荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士及高級城市規劃師／荃灣及西九龍何婉貞女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/284 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港香港仔內地段第 360 號的一幢商業大廈內的 2 樓及 3 樓開設學校(幼稚園及幼兒園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/284 號)

15. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。何安誠先生目前與艾奕康公司有業務往來，以往與盧緯綸公司有業務往來，他已就此議項申報利益。

16. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 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。若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。

[高級城市規劃師／港島黃偉賢先生此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/80 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的香港赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱地段第 427 號和第 428 號及赤柱內地段第 124 號)的建築物高度限制以作准許的商業發展，並擬在「商業(1)」地帶顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/80A 號)

19. 秘書報告，這宗申請由和緯有限公司提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與和緯有限公司有業務往來。

20. 由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／港島黃偉賢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) 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的建築物高度限制，以作准許的商業發展，並擬在顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 22 份公眾意見。這些意見分別來自香港赤柱體育會主席和個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展會妨礙落實劃定「行人專用區／街道」的意向。有關意向是促成在區內闢設安全便利的行人網絡。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，佔用地面顯示為「行人專用區／街道」的地方，會使該處某些部分的闊度縮減至約 1.5 米，因而影響行人流通，違背把中央市集區劃定為行人專用區的意向。由於劃為「行人專用區／街道」的地方有一部分範圍將指定為園景區，運輸署署長認為擬議發展不符合《香港規劃標準與準則》和無障礙通道的要求，而且行人路上的美化環境設施可能會縮減行人流通的有效闊度。運輸署署長亦認為，申請人的交通影響評估和交通管理計劃不能接受。申請人未能證明擬議發展不會對該區的交通和已規劃的行人流通造成不良影響。在城市設計方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，與符合分區計劃大綱圖規定的方案相比，擬議發展佔用「行人專用區／街道」的地方，可能會影響其開放性。此外，申請人仍未說明擬議發展有何規劃和設計的優點，足以證明有合理理由支持把「商業(1)」地帶內擬議發展的建築物高度增加 20%。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

22. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點和在分區計劃大綱圖上顯示為「行人專用區／街道」的地方所涉土地屬何類別；
- (b) 在顯示為「行人專用區／街道」的地方是否准許設置任何構築物，包括有上蓋的構築物；
- (c) 赤柱區內的整體設計框架為何，「行人專用區／街道」如何改善區內的行人流通；
- (d) 現有樹木會否受到擬議發展的影響；

- (e) 申請人有否就擬議發展進行交通影響評估，擬在申請地點提供的泊車位數量為何；
- (f) 留意到毗鄰住宅樓宇(即啟厚樓)的建築物高度為主水平基準上 39.3 米，為何認為擬議發展的建築物高度(約為主水平基準上 30.7 米)屬於過高；
- (g) 留意到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，指「申請人須更正視覺影響評估及相關電腦合成照片內的誤導資料」，誤導資料的詳情為何；以及
- (h) 擬議發展如何能夠如申請人所聲稱般加強赤柱作為旅遊景點的形象，如何改善整體街景，以及如何滿足行人在視覺及情感方面的觀感。

23. 高級城市規劃師／港島黃偉賢先生回應如下：

- (a) 申請地點由三塊私人地段組成。赤柱地段第 427 號和赤柱地段第 428 號屬於屋地，而餘下的赤柱內地段第 124 號僅限於農業或園藝用途，除邊界牆或圍欄外，不得建有任何建築物或構築物。赤柱內地段第 124 號有部分地方坐落在分區計劃大綱圖上顯示為「行人專用區／街道」的地方。為落實「行人專用區／街道」，當局在二零零八年藉機在赤柱內地段第 124 號的契約續期條件中加入條件，包括要求赤柱內地段第 124 號的擁有人必須按要求向政府無償交回坐落在顯示為「行人專用區／街道」的地方的土地(即赤柱內地段第 124 號附加黑色斜線的粉紅色部分)。在分區計劃大綱圖上顯示為「行人專用區／街道」的其餘地方主要為政府土地。至於申請地點東面的中央市集區，則是根據臨時政府撥地批予食物環境衛生署的地方；
- (b) 劃設「行人專用區／街道」，旨在改善和擴闊現有的行人專用街道，以在區內提供安全便利的行人網絡。因此，「行人專用區／街道」內的擬議用途不應對區內的行人流通造成任何不良影響或阻礙。根

據分區計劃大綱圖的《註釋》，在顯示為「行人專用區／街道」的地方，進行擬議用途和搭建構築物(包括懸垂構築物)均須取得規劃許可；

- (c) 該區的主要設計框架載於一九九三年五月二十二日通過的《赤柱舊墟詳細藍圖編號 L/H19A/1》。根據該藍圖，有關「行人專用區／街道」的闊度為 8 米，包括 3.5 米闊的路旁停車處和 4.5 米闊的行人路。設立「行人專用區／街道」旨在重新規劃赤柱的市集區，容許有序和合規範的重建，並把赤柱舊墟變成行人專用區，以在區內提供安全便利的行人網絡，同時改善舊墟與赤柱海濱長廊之間的連接；
- (d) 申請地點附近現有三棵樹木。根據申請書，擬議的建築物覆蓋範圍已後移，以透過輕微修剪樹冠而避免直接觸及毗鄰的一棵已登記的古樹名木和兩棵成齡樹；
- (e) 申請人提交了交通影響評估，但運輸署認為不能接納。根據申請書，申請地點會設有一個泊車位和一個上落客貨車位，兩個車位只是部分時間運作。這不符合《香港規劃標準與準則》所訂明有關泊車位供應的標準(即八個泊車位和兩個上落客貨車位)；
- (f) 啟厚樓是在當局於一九九四年七月二十二日對分區計劃大綱圖施加建築物高度限制之前興建，因此在考慮放寬擬議發展的建築物高度時可能並非適用的參考。至於緊鄰申請地點南面的另一項現有發展(即御庭)，建築物高度為主水平基準上 25.84 米，沒有超逾「商業(1)」地帶的建築物高度限制。考慮到區內現有發展項目的建築物高度，擬議發展的建築物高度實屬過高；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，電腦合成照片(繪圖 A-11)上顯示的「符合分區計劃大綱圖的方案」及毗鄰樓宇(即啟厚樓)的建築物高度並不準確；以及

- (h) 申請人聲稱，擬議發展可提供一個社交地點，在天台層闢設公眾觀景台，以供公眾人士使用，從而為區內遊客開闢新景點。

商議部分

24. 主席請委員留意在分區計劃大綱圖上劃定「行人專用區／街道」的意向，是旨在改善赤柱區內的行人環境和方便行人流通，這意向已逐步落實。一名委員說，在周末及公眾假期期間，赤柱市場道上時常出現人車爭路的情況。擬議發展會妨礙落實劃定「行人專用區／街道」的意向，因此不應支持這宗申請。另一名委員對此表示認同，並指出擬議建築物的體積龐大，關注對視覺造成的影響。一名委員認為，沒有合理理由支持放寬擬議發展的建築物高度限制，而且申請人未能處理交通問題。一名委員指出，並無強而有力的規劃增益和設計優點支持擬議發展。

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展會妨礙落實把申請地點部分土地劃定為顯示為「行人專用區／街道」的地方的意向。有關意向是要在區內闢設安全便利的行人網絡；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、行人流通和視覺造成不良的影響；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展具有強而有力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬「商業(1)」地帶的建築物高度限制的建議。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島黃偉賢先生出席會議，解答委員的提問。黃先生於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島伍德華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/H20/195 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 14 至 16 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/195A 號)

26. 秘書報告，申請地點位於柴灣。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|-------------------|
| 李啟榮先生
(主席) | — | 其配偶在柴灣一幢工廈擁有一個工場； |
| 何安誠先生 | — | 過往曾與盧緯綸公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與凱達公司有業務往來。 |

27. 由於李啟榮先生的配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，以及何安誠先生和黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

28. 小組委員會備悉，用以修正打字錯誤的替換頁(文件附錄 V 第 1 頁)已經於席上呈交／網上發放，以供委員參閱。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／港島伍德華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) 擬略為放寬地積比率，以作准許的非污染工業用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 60 份公眾意見。當中，55 份來自個別人士，表示支持這宗申請。另外五份來自一名區議員及個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。政府在二零一零年至二零一六年推出上一輪活化工廈計劃期間，該樓宇全幢改裝作非工業用途，並於二零一八年完成改裝工程。由於該樓宇已在上一輪活化工廈計劃中全幢改裝作非工業用途，發展局局長表示，現時的工業樓宇活化政策不適用於這宗個案。雖然如此，考慮到擬議發展對基礎設施／技術方面並無負面影響，加上在規劃／設計上的優點，就善用用地及市區重建的角度而言，發展局局長支持這宗申請。由於這宗申請會善用申請地點，提供更多工業空間，因此工業貿易署署長不反對這宗申請。就規劃和設計優點而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展不太可能會在視覺上對周邊地區造成重大的負面影響，而且把建築物後移及提供綠化設施的建議會改善建築物臨街面沿路的行人環境及景觀。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

30. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 非污染工業用途的定義為何，以及有哪種常見的用途；

- (b) 據悉，申請人沒有申請略為放寬擬議發展的建築物高度限制，重建後的建築物高度與現有建築物相比有否增加；
- (c) 擬議發展有何規劃增益和設計優點；
- (d) 該區的法定及行政圖則是否訂有後移規定；以及
- (e) 後移範圍內會否搭建任何構築物；後移範圍的業權誰屬及有何安排；以及如何如申請人所聲稱活化臨街面。

31. 高級城市規劃師／港島伍德華先生作出回應，要點如下：

- (a) 非污染工業用途是指任何工業用途，其所涉活動不會因環境滋擾而對建築物的使用者和區內的良好環境造成損害。非污染工業用途，一般包括工場、貯存及分發貨品及材料等用途，而這些用途不會對鄰近用途造成一般環境污染和滋擾等；
- (b) 申請地點現時建有一幢 11 層高的工廈，建築物高度約為主水平基準上 43.62 米，而擬議計劃的建築物高度並不多於主水平基準上 120 米；
- (c) 建築物(由地下至 15 米的高度)沿地段界線後移約 1.1 米或從利眾街中央線後移約 7.5 米，以便把利眾街部分的公眾行人路由 2.6 米擴闊至 3.7 米。建築物的入口會提供約 1.1 米闊的簷篷。擬議發展的 3 樓設有平台花園，並會沿平台邊緣種植花木，以改善景觀。有關設計也包括與毗鄰建築物之間保持約 9 米闊的建築物間距，以及由平台至天台之間採用三層梯級式建築物高度輪廓設計，以減輕擬議建築物在視覺上的笨重感，促進對流通風，並改善工業區的景觀；
- (d) 申請人是自發提出把建築物後移，在法定或行政圖則上並無有關建築物後移的規定；以及

- (e) 根據申請書，擬議發展入口的樓梯／斜路位於後移範圍內。在現階段，沒有關於將用作通道空間的後移範圍的詳細設計建議。擬議的後移範圍會繼續由申請人擁有和管理。申請人會進一步研究在較低樓層採用靈活的建築設計，以期能在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內作一些可獲准許的用途，從而增加臨街面的活力。申請人亦會在詳細設計階段研究可採用哪些建築物的設計手法(例如顏色、建築特色、材料併合)，以進一步加強設計上的優點。

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

32. 一名委員指出，申請地點位於一條內街盡頭一個較不顯眼的位置。他認為可批准這宗申請，因為申請人只是申請略為放寬地積比率限制，並自願把建築物後移，以改善行人環境。這宗申請大致上符合該地帶的規劃意向，以及政府最新的活化工廈政策。不過，其他委員普遍對這宗申請有保留。一名委員認為，與其他地區的同類申請比較，擬議發展的規劃和設計優點不多。他又認為申請人應就後移範圍的設計及綠化措施提供進一步資料，以說明擬議發展可如何改善行人環境。另一名委員指出，由於部分後移範圍由樓梯佔用，擔心後移範圍無法應付行人流通情況。一名委員認為，擬在平台層邊陲進行的綠化種植未能惠及公眾。另一名委員指出，擬議的建築物高度輪廓應逐級向利眾街而不是毗鄰建築物下降，以便為行人提供更佳的視覺景觀。鑑於這宗申請是柴灣區首宗涉及活化工廈政策而略為放寬地積比率限制的申請，一名委員認為應鼓勵申請人採用優質的設計，以便為該區的同類申請立下良好的先例。

33. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以及澄清建築設計和美化環境措施，尤其是擬議計劃中有關行人水平後移範圍內的美化環境措施。

[主席多謝高級城市規劃師／港島伍德華先生出席會議，手回答委員的提問。他此時離席。]

[黃煥忠教授此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/783 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 1 號的
地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/783B 號)

34. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他過往與盧緯綸公司有業務往來。

35. 由於何安誠先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途；

(c) 政府部門的意見載於文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議酒店發展項目大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，以及觀塘商貿區正由工業用途轉型商貿／商業用途的方向。有關發展亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D。略為放寬地積比率的建議大致配合活化一九八七年前落成工廈的政策。發展局局長對這宗申請給予政策上的支持。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議酒店發展項目不但有助增加酒店設施，為旅客提供類型更多的住宿選擇，而且還可支援會議展覽、旅遊和酒店業的發展。申請人把擬議建築物高度由原本提交的主水平基準上 125 米降低至主水平基準上 115.4 米，以回應政府部門的意見。基於把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 115.4 米(+15%)的要求，與申請把地積比率由 12 倍略為放寬至 14.4 倍(+20%)，在幅度上大致相稱，加上採用的樓底高度合理，略為放寬申請地點建築物高度限制的建議或可予以容忍。建議方案具有多項規劃和設計上的優點，包括按照發展大綱圖的規定，把整幢建築物完全後移，並進行綠化(即綠化覆蓋率約佔 23.3%)。為回應政府部門的意見，申請人建議沿部分朝向偉業街的外牆加設詹蓬，為行人提供遮風擋雨的地方。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展項目在規劃和設計上有何其他優點；
- (b) 擬議發展項目是否分設行人和車輛通道；以及

- (c) 可否加建地庫層用以設置後勤設施，讓整體建築物高度可以降低，而主區的樓宇通透度亦得以改善。

38. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點是街角地盤。整幢樓宇緊接偉業街、大業街和後巷的地盤邊界的三面會完全後移以騰出地方(約佔地盤面積 22%)開放作公眾通道。雖然《可持續建築設計指引》有關綠化面積的規定並不適用於申請地點，但擬議發展項目的整體綠化空間仍會佔申請地點面積達 20%。由於地盤面積細小(約 537 平方米)，加上申請人會交回樓宇後移所騰出的地方，以及須按《香港規劃標準與準則》的規定設置內部交通設施(包括泊車和通道安排)，在街道一層進行環境美化以改善公共空間質素的空間有限；
- (b) 申請地點會分設行人通道和車輛通道。擬議發展項目的車輛進出通道設於後巷，可經大業街進出，而行人通道則設於偉業街；以及
- (c) 據申請人所述，基於消防安全的理由，必備的機電設施(例如高壓電力變壓房)最好設於地面一層。申請人提交的申請書並無資料說明後勤設施可否設於地庫。

商議部分

39. 委員支持活化一九八七年前落成工廈的政策。然而，一名委員指出，根據小組委員會過往處理有關放寬地積比率和建築物高度限制的經驗而得出的一般原則，小組委員會會研究有關建議在規劃和設計上的優點。就此，該名委員認為建議方案在規劃和設計上不見得有太大的優點，因此，對這宗申請有保留。另一名委員表示，申請人未有提出充分理據說明為何不能在擬議發展項目加建地庫層以改善整體建築設計。一名委員指出，申請地點面積細小可能對設計有所限制，但同意規劃和設計上的優點不足以支持批出規劃許可，以放寬地積比率和建築

物高度限制。其他委員普遍對這宗申請有保留，認為申請人須提供更多資料，讓小組委員會進一步考慮。

40. 主席總結表示，申請人須提供更多資料來支持其建議，尤其是考慮加建一層地庫以設置後勤設施，以在地面一層騰出更多樓面空間用作美化環境，從而改善該區的街景和行人步行環境，以及降低擬議建築物的整體建築物高度。與此同時，當局可提供附近一帶獲批准的同類申請在規劃和設計上的優點撮要，讓小組委員會參考。

41. 一名委員留意到所提交的圖表有欠詳盡，主席回應表示，雖然小組委員會不應過度參與設計的細節，但申請人應當提交充足資料，以闡明擬議發展項目方案的設計概念，讓小組委員會考慮。

42. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待(i)申請人提供進一步資料，說明設置地庫層的可能性，以及有關建議在規劃和設計上的優點，以及(ii)規劃署提供進一步資料，撮述附近一帶獲批准的同類申請在規劃和設計上的優點，讓委員參考。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/786

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 86 號改裝整幢現有工業大廈，以作「酒店(賓館)」、「商店及服務行業」及其他用途(包括康體文娛場所／藝術工作室／影音錄製室／設計及媒體製作辦公室／研究所、設計及發展中心)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/786A 號)

43. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料(包括經修訂的交通影響評估)，以回應政府部門的意見。

44. 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，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其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。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/787

擬略為放寬劃為「其他指定用途」

註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 33 號的

地積比率限制，以作准許的非污染工業用途

(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)

(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/787A 號)

45. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料(包括經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

46. 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，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其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。

[劉竟成先生此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K18/334 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)5」地帶的九龍九龍塘歌和老街 14 號的地積比率及建築物高度限制，
以作准許分層住宅用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/334A 號)

47. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 一 在香港城市大學位於九龍塘的宿舍居住；以及

蔡德昇先生 一 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

48. 由於潘永祥博士的住所直接望向申請地點，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於蔡德昇先生配偶的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[潘永祥博士於此時離席。]

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許分層住宅用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 1 165 份公眾意見。在這些意見中，有一份來自個別人士意見，表示支持這宗申請；1 146 份來自毗鄰的住宅發展(即達運閣及畢架山一號)的業主立案法團／物業管理處／居民、一名前立法會議員(陳凱欣議員)、一名九龍塘選區的區議員(何顯明先生)和個別人士，表示反對這宗申請；以及 18 份來自個別人士的意見，就申請提出意見或表示沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人並無提出有力的理據或規劃和設計上的優點，以支持略為放寬申請地點的地積比率(+20%)及建築物高度限制(+25%)的建議。儘管有關政府部門對申請沒有負面意見，擬議發展預期亦不會對空氣流通、土力、排水、環境、排污和交通方面造成負面影響，但在申請地點以及九龍塘區的「住宅(丙類)5」地帶內不曾有任何要求放寬地積比率及／或建築物高度限制的同類申請。在缺乏充分理據和規劃和設計上的優點以作支持下，批准這宗申請會立下不良先例。批准此等涉及體積過大樓宇的同類申請，累積影響所及，可能會破壞九龍塘住宅區的現有特色，亦有損該區的梯級式建築物高度輪廓。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

50. 秘書報告，城規會在會前收到兩份分別由畢架山一號的業主立案法團和物業管理處提交的呈請書。他們分別在法定公布期間提出公眾意見，內容與是次提交的呈請書相似，而他們的意見已載於文件內。由於該兩份呈請書是在法定公布期屆滿後才提交的，因此根據《城市規劃條例》第 16(2F)條，應視為不曾提出。

51. 主席和委員提出以下問題：

- (a) 現有發展與擬議發展的建築物高度差距多少，以及毗連發展的建築物高度為何；
- (b) 申請地點是否設有建築物高度限制(以主水平基準訂明)；在計算有關最高層數時，地庫樓層是否可免於計算在內；以及在非建築用地範圍內的地庫層是否准予興建構築物；
- (c) 該區的地區特色為何，以及分區計劃大綱圖有否訂明該區需採納梯級式高度的概念；
- (d) 地契有否訂明對總樓面面積／地積比率的限制；
- (e) 據申請人所指，申請地點的擬議發展有何地盤限制，以及該等限制是否小組委員會需顧及的考慮因素；
- (f) 與現有發展相比，擬議發展落成後可提供的單位數目會否減少；
- (g) 擬議發展有何規劃和設計上的優點，以及該等優點是否足以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (h) 法定公布期間收到的公眾意見為何。

52. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時有一幢 5 層高的大廈(包括位於地面的一層敞開式停車間)，但擬議重建項目的建築物高度為 10 層(包括 2 層的地庫停車場)。毗連住宅大廈(即達運閣)的建築物高度為 8 層，符合分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制；
- (b) 沒有對申請地點施加建築物高度限制(以主水平基準訂明)，而分區計劃大綱圖下沒有豁免條款，指在計算有關「住宅(丙類)」地帶的最高層數時，地庫層可免計算在內。非建築用地範圍內准予興建地庫層；
- (c) 申請地點位於筆架山區的下方，該區劃為「住宅(丙類)5」地帶，其最高建築物高度限為 8 層(包括地庫)。申請地點位處該區建築物高度輪廓的過渡區。「梯級式高度」概念是歌和老街以北地區所採用的一項主要的城市設計原則，目的是讓建築物高度可從南面九龍塘花園洋房區的 3 層高高度逐漸改變為北面筆架山山腳的低／中層高建築物的高度；
- (d) 根據地契，該處並無總樓面面積／地積比率限制，但地契訂明准許上蓋面積可視乎興建的樓層總數而改變；
- (e) 申請人表示，由於申請地點內的斜坡／土力結構，以及發展大綱圖／地契所訂定的非建築用地規定令建築物的覆蓋範圍和建築設計的彈性大為受阻，故申請地點有 48.8% 的土地不可作建築發展之用。儘管如此，規劃署認為在餘下用地範圍內，發展項目的最高地積比率仍可達到 2.1 倍。在考慮同類申請時，倘申請人能證明，如不按建議放寬地積比率／建築物高度限制，便無法達至有關的發展密度，則該申請會獲從優考慮。舉例而言，毗鄰的「住宅(丙類)7」地帶有一宗略為放寬建築物高度限制的同類申請獲城規會批准，原因是該用地的發展受地底的港鐵鐵路路線和煤氣管所限，而且該處亦無法增建一層地庫。另一宗涉及窩打老道的申請亦獲批准放寬地積比率／建築物高度限制，政府當年為擴闊道

路而收回的土地原可計入總樓面面積，為了把被收回的土地計入總樓面面積，地盤的地積比率超出分區計劃大綱圖准許的地積比率；

- (f) 擬議發展落成後，單位的數目會由 24 個減少至 13 個(包括 7 個複式單位)；
- (g) 申請書顯示擬議計劃採用了環保及創新的建築設計，包括裝設減音窗戶／露台、在地下進行綠化和開放空間。申請人亦會按照九龍塘發展大綱草圖編號 D/K18/1A 所訂的非建築用地規定，沿歌和老街提供 6 米後移範圍及沿根德道提供 3 米後移範圍。申請人聲稱擬議發展符合該區發展的「梯級式高度」城市設計概念。然而，申請人並無提供有力的理據或規劃和設計優點以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (h) 在法定公布期接獲的公眾意見主要是反對意見。主要的反對理由包括申請人提出擬增加地積比率的 20% 的增幅並不輕微；擬議發展會對視覺和空氣流通造成負面影響；擬設的 22 個泊車位會為狹窄的根德道帶來額外的交通流量，並會造成負面的交通影響；發展在施工階段會造成土力和噪音影響；批准這宗申請會為該區的同類發展立下不良先例；該發展項目未能令周邊社區受惠，以及申請人所進行的技術評估含有誤導成分。

53. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生回應一名委員的提問時表示，民政事務總署九龍城民政事務專員建議小組委員會在審議有關申請時，考慮區內人士對擬議發展的關注。民政事務總署總工程師(工程)謝俊達先生表示，按照一般做法，民政事務專員會轉達所接獲的區內人士對規劃申請的意見，而有關文件則會反映公眾意見，以供小組委員會參考。

[馮英偉先生、蔡德昇先生、余烽立先生及楊偉誠博士於答問部分進行期間離席。]

商議部分

54. 由於有關建議不會令市民受惠，而且申請人的理據不足，因此委員並不支持這宗申請。雖然申請人聲稱略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議令他們有機會可加入可持續建築設計，以及使土地的運用更具效益，但是，即使不按建議略為放寬地積比率及建築物高度限制，仍可達至上述設計。此外，批准這宗申請會對該住宅社區的現有特色造成負面影響，並會損害該區的梯級式高度輪廓。

55. 一名委員就當局轉達區內人士對規劃申請的意見的現行機制表示關注。主席回應說，相關政府部門之間有既定協調機制，政府亦會不時檢討該機制。

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 沒有有力的規劃理據支持放寬地積比率及建築物高度的建議；以及
- (b) 申請人未能證明，如不按建議略為放寬地積比率及建築物高度限制，便無法達到所建議的規劃和設計優點這一點。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/337 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶及顯示為「道路」地方的九龍九龍塘窩打老道 224 號(部分)的建築物高度限制，以作准許的教育機構用途(教學綜合樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/337 號)

57. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸大」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及科

進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 — 為浸大校董會及諮議會成員；
- 黃煥忠教授 — 為浸大僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司與浸大及科進公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來，過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 潘永祥博士 — 在香港城市大學位於九龍塘的宿舍居住；以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

58. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，黃煥忠教授、黎庭康先生、蔡德昇先生和潘永祥博士已離席。由於黃幸怡女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K7/120 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的九龍何文田太子道西
268B 號 H 座地下開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/120 號)

61. 秘書報告，申請地點位於何文田。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因他與配偶在何文田共同擁有一個單位，而其配偶擔任董事的一間公司在何文田擁有物業。

62. 小組委員會備悉，蔡德昇先生已離席。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。小組委員會曾批准在附近開設補習學校的同類申請，擬開設的補習學校與現有周邊土地用途並非完全不協調。然而，申請地點沒有只通往補習學校的獨立樓梯及／或升降機／自動梯。就此而言，這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 40，因為現有通道安排可能會對在同一幢住宅樓宇居住的居民造成騷擾或滋擾。有關處所涉及先前一宗由另一名申請人提交擬開設補習學校的申請(A/K7/85)，城市規劃委員會在二零一八

年進行覆核時，主要因為上述關注而拒絕該宗申請。拒絕現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。此外，批准有關申請會為區內設於住宅樓宇內但沒有獨立通道的補習學校的其他同類申請立下不良先例。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 由於擬議的補習學校沒有獨立通道，因而會對同一幢住宅樓宇的居民造成騷擾或滋擾；以及
- (b) 批准有關申請會為區內設於住宅樓宇內但沒有獨立通道的補習學校的其他同類申請立下不良先例。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

議程項目 14

其他事項

66. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。