

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年七月十一日上午九時舉行的
第 515 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

李律仁先生

林光祺先生

霍偉棟博士

劉文君女士

梁宏正先生

何立基先生

劉興達先生

邱浩波先生

葉德江先生

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(區域 1)
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

陳祖楹女士

張孝威先生

楊偉誠先生

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年六月二十七日第 514 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」)二零一四年六月二十七日第 514 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]

2. 秘書報告，並無續議事項。

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/208 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
油麻地上海街 294 至 296 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/208 號)

3. 秘書報告，羅迅測計師行有限公司是申請人的顧問。陳祖楹女士現時與該顧問公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉她因事未能出席會議。

簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩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) 擬經營酒店；
- (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) 當局在法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，主要理由是交通容量有限；對行人安全造成負面影響；以及會影響住宅用地的供應；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不支持這宗申請，理由概述如下：
 - (i) 該用地位於主要為住宅的地區。擬議酒店發展的地積比率及建築物高度分別為 9 倍及主水平基準上 58.25 米，在土地用途而言，與附近的發展並非不相協調。然而，在考慮這宗申請時，現時用作發展房屋的土地的短缺問題應是重要的考慮因素；
 - (ii) 由於現時房屋土地供應極為短缺，除非有關用地非常適合發展酒店，或發展酒店可達到特定的規劃目標，否則應把規劃作住宅用途的用地保留作住宅發展。由於該用地現時為兩幢住用建築物所佔用，並劃為「住宅(甲類)」地帶，主要擬作高密度住宅發展，因此，擬作酒店用途的重建項目，會令可作住宅發展的用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求。申請人未能提供有力理據，證明該用地非常適合發展酒店，或擬議發展可達到特定的規劃目標；以及
 - (iii) 至於申請人於文件第 2(h)段指稱，油麻地分區計劃大綱圖先前曾有在「住宅(甲類)」地帶發展酒店的同類申請獲都會規劃小組委員

會(下稱「小組委員會」)批准，小組委員會在最近的會議上曾深入討論批准在「住宅(甲類)」用地發展酒店的申請所造成的影響，並同意由於現時房屋土地短缺，以致未能應付社會對房屋的殷切需求，除非有關用地非常適合發展酒店及有十分有力的理據，否則在主要為住宅發展的地區作非住宅用途(包括酒店及辦公室)的申請一般不會獲得支持。雖然過去當局曾批准在油麻地區內發展酒店的申請，但在評估目前申請時，應參考最新的規劃情況，以及當前社會對房屋用地的需要；以及

- (iv) 至於有公眾意見以交通、行人安全及住宅用地供應短缺為理由而反對這宗申請，運輸署署長原則上不反對這宗申請。

5. 阮文倩女士在回應主席的提問時表示，自二零零零年起，在油麻地的「住宅(甲類)」地帶內，有 20 宗作酒店發展的同類申請，當中四宗被拒絕。其中一宗申請被小組委員會拒絕，主要是因為擬議酒店發展超出「住宅(甲類)」地帶為非住用建築物訂定的最高地積比率限制。其他申請被拒絕，理由是(i)擬議酒店與所涉樓宇內的住用用途不相協調，因為通往酒店的擬議通道並非與通往該樓宇住用部分的通道分開；以及(ii)擬議酒店發展並無關設足夠的內部運輸設施。

6. 阮文倩女士在回應副主席的提問時表示，申請人並非該用地的現行土地擁有人，但他已張貼地盤告示，履行城市規劃委員會規劃指引有關「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

商議部分

7. 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 段所述的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 該用地所處地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，該用地應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會令住宅發展用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。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／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議解答委員的提問。阮女士於此時離席。]

[梁宏正先生於此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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/KC/414 在劃為「工業」地帶的葵涌華星街 1 至 7 號
美華工業大廈地下 B1 單位經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/414 號)

簡介和提問部分

8. 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) 商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期內，當局接獲一份來自美華工業大廈業主關注小組的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是使用外牆及進行商店及服務行業用途違反該工業樓宇的大廈公契；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這宗屬臨時性質的申請。為免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面面積的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。上一次的許可(申請編號 A/KC/402)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行附帶條件期限，以便監察有關情況。此外，申請人須注意，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請，將不會獲從寬考慮。至於反對這宗申請的公眾意見，提意見人的主要理由是使用外牆及進行商店及服務行業用途違反該工業樓宇的大廈公契，因此申請人應尋求法律意見，以解決與大廈公契所涵蓋地段的其他擁有人之間的糾紛。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

10. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年七月十一日止。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月十一日或之前)，提交消防安全措施建議，包括安裝消防裝置及設備，並提供與所涉工業大廈的工

業用途部分完全分隔的逃生途徑，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)，落實消防安全措施建議，包括安裝消防裝置及設備，並提供與所涉工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

11. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 在該用地展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是要讓城規會轄下的都會規劃小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況，以及區內工業樓面面積的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意施加較短的履行期限，是要監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行這些規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則城規會轄下的小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
- (d) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，申請人應尋求法律意見，以解決與大廈公契所涵蓋地段的其他擁有人之間的糾紛；
- (e) 留意地政總署荃灣葵青地政專員的意見，倘這宗申請獲城規會批准，有關擁有人須就商店及服務行業用途向元朗地政處提出修訂契約／臨時豁免書申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申

請。倘予批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須設有不少於 120 分鐘耐火時效的牆壁，把申請處所與有關樓宇的其餘部分分隔。另須根據《建築物條例》第 4(1)(a)條的規定，委聘一名認可人士統籌建築工程(《建築物條例》第 41 條訂明的豁免工程除外)。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可，屋宇署保留採取執法行動的權利；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。申請人須注意，必須遵從由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》；以及
- (h) 留意城規會的『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』，以取得所須遵從的資料。另應就有關處所改裝灑水器的事宜提交『符合安全證明書』(FSI/314A)，以履行安裝消防裝置的規劃許可附帶條件。」

[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。洪女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應張華安先生此時獲邀到席上。]

房屋及辦公室用地供應組

議程項目 5

[公開會議]

進一步考慮灣仔北沙田至中環線會展站用地的「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

(都會規劃小組委員會文件第 15/14 號)

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應張華安先生借助投影片簡介擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一四年五月九日，小組委員會考慮劃為「綜合發展區」地帶的灣仔北沙田至中環線(下稱「沙中線」)會展站用地(下稱「該用地」)的規劃大綱擬稿(下稱「擬稿」)，並同意適宜就擬稿諮詢海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)，以及灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會；
- (b) 當局分別於二零一四年五月十九日及六月十日就擬稿諮詢專責小組及灣仔區議會發展、規劃及交通委員會；

專責小組及灣仔區議會對擬稿的意見

- (c) 專責小組普遍對擬稿沒有負面意見，並提出以下意見：
 - (i) 政府在研究維多利亞公園的擬議地下空間時，應考慮為發展項目闢設地下商業空間，以吸引遊客及減少地面的人流；
 - (ii) 擬稿計劃在平台層僅提供一條通往灣仔北的行人通道，並不足夠，應在不同樓層提供行人通道；
 - (iii) 擬稿應提供更大的彈性，以助日後的項目倡議人能更有效地把「灣仔北及北角海濱城市設計研究」所涵蓋的研究區銜接起來；以及

- (iv) 地面層的發展應與公共交通交匯處的標準設計有別，並成為地標性公共設施，以改善街景。就此，他們鼓勵政府部門、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)及日後的項目倡議人加強合作；
- (d) 灣仔區議會對擬稿沒有負面意見，但在車流及設計方面提出一些意見。有關意見撮述如下：
 - (i) 灣仔北區的交通非常擠塞。日後進行發展時須留意對現有道路網的交通可能造成的負面影響；以及
 - (ii) 公廁及儲物室的日後設計應加入綠化元素；

[林光祺先生於此時到席。]

對專責小組的意見所作的回應

- (e) 該用地的地下空間會被會展站佔用。規劃署會把委員有關發展地下空間的建議，向負責「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」的相關政府各局／部門反映。該研究已把金鐘／灣仔、銅鑼灣、跑馬地及尖沙咀西確認為「策略性地區」；
- (f) 在平台層經擬議園境平台通往海濱長廊的行人通道，屬於綜合行人網絡的一部分，把該用地與灣仔腹地及海濱連接起來。由平台層通往香港會議展覽中心(下稱「會展」)的行人通道，亦可改善與灣仔北的行人連繫。申請人須在總綱發展藍圖上建議並清楚標示由會展站的出入口接駁至平台層的行人通道，確保各樓層人流暢通。此外，申請人須研究該用地及附近地區(包括北面的海濱範圍)在地面層的行人連繫，並須在總綱發展藍圖內加入改善建議；
- (g) 根據擬稿，除訂定主水平基準上 50 米的最高建築物高度外，亦有各方面的規劃規定，尤其是在城市設計、美化環境及行人連繫方面，藉以為日後發展

的設計提供指引。當局容許申請人彈性地提供創新的綜合發展方案，以配合海濱布局，並與會展新翼建築物及未來的海濱長廊相互協調，同時亦確保有關發展符合規劃大綱所訂的規定；

- (h) 地面層發展的設計(包括公共交通交匯處)須融入該用地上發展項目的整體布局及建築物設計。申請人須把上蓋發展的設計，與北面的地面鐵路站設施／通風井、東面毗鄰杜老誌道的通風大樓，以及地面及平台層的鐵路站入口結合。為了改善街景，申請人亦須於街道層以優質物料鋪築路面；裝設街道設施及街燈；以及植樹和進行綠化。所有這些細節均須納入提交予城規會的總綱發展藍圖；
- (i) 擬稿為該用地的擬議發展提供指引，並訂定相關規定，以助申請人擬備總綱發展藍圖。申請人須透過向城規會提出規劃申請，提交載有擬議設計及相關技術評估詳情的總綱發展藍圖。通過要求申請人提交總綱發展藍圖，城規會便能監察日後的發展方案，以及有關發展有否履行擬稿所訂的規定。

就灣仔區議員的意見所作的回應

- (j) 與展覽用途相比，上蓋發展的擬議會議設施所帶來的車流會較少。由於上蓋發展會在會展站完工後才動工，到時沙中線、中環灣仔繞道已開通，灣仔發展計劃第二期的道路工程亦已完工，因此，灣仔北的交通情況會有所改善。此外，申請人須向城規會提交交通影響評估，並按需要納入擬議的緩解影響措施，作為總綱發展藍圖的一部分；以及
- (k) 擬稿已清楚指明須在上蓋發展項目提供公共設施。申請人須提交總綱發展藍圖，以證明如何把公共設施納入整個發展項目的整體設計。

13. 一名委員就擬稿提出以下意見／問題：

P2 路的行人通道

- (a) 專責小組的成員正確地指出，只有一條行人通道由會展站用地的平台層通往灣仔北並不足夠。為了確保行人可不受限制地往來腹地及未來的海濱，應在不同樓層提供行人連繫設施；
- (b) 會否在未來的 P2 路關設地面行人過路處；
- (c) 可否在擬稿內訂明後移建築物的規定，以便沿未來的 P2 路進行更理想的綠化工作；

[劉文君女士於此時到席。]

美化環境方面

- (d) 他備悉灣仔區議會關注交通擠塞的問題，以及規劃署對此作出的回應，即屆時沙中線、中環灣仔繞道已開通，灣仔發展計劃第二期的道路工程亦已完工，因此，灣仔北的交通情況會有所改善。他亦備悉當局會關設新的行人道，以改善日後與灣仔海濱的連繫。就此而言，在規劃大綱內訂明在行人道及行人天橋進行綠化的額外要求是恰當的做法；
- (e) 有需要澄清會展站用地綠化設施的管理及維修保養責任誰屬，以及查核規劃大綱內「美化環境方面」所提及的「發展局技術通告(工務)第 10/2013 號」是否適用於此；

休憩用地供應

- (f) 擬稿規定須在該用地西北角落關設僅 1300 平方米的地面公眾休憩用地，但所訂定的最低綠化覆蓋率只有 30%，低於公眾休憩用地設計一般採用的綠化率，因此應提供理據支持；

14. 張華安先生在回應上述委員的意見／提問時陳述下列要點：

- (a) 一般而言，擬備規劃大綱，是為了訂定主要的規劃考慮因素及設計規定，為日後的發展提供指引。然而，應讓申請人彈性地提供創新發展方案，以配合海濱的布局；

P2 路的行人連繫

- (b) 在未來的 P2 路關設地面行人過路處，或會對區內車流造成影響，因此須就此進一步諮詢運輸署等政府部門；
- (c) 當局會在詳細設計階段進一步審視會否為未來的 P2 路訂定建築物後移規定；

美化環境方面

- (d) 當局可探討是否須在行人道及天橋採取更多綠化措施；
- (e) 會展站用地綠化設施的維修保養及管理責任尚未釐定，須在詳細設計階段解決有關事宜；

休憩用地供應

- (f) 會展站的通風井及機房置於公眾休憩用地，會對關設綠化設施造成限制。為了讓這些基礎設施的設計更具彈性，規劃大綱僅訂定 30% 的最低綠化覆蓋率規定。然而，可在詳細設計階段審視增加綠化設施的空間；

[霍偉棟先生於此時到席。]

15. 主席表示，該用地的地面層將設有大型公共交通交匯處，或難以要求日後發展項目的倡議人沿未來的 P2 路後移建築物。此外，大部分行人出入都會使用園景平台／平台層。

16. 副主席表示，尖沙咀東及尖沙咀由地下行人道連接，為兩個地區的商業發展帶來經濟效益。他詢問政府會否善用地下空間以連接會展站用地及腹地一帶。張華安先生表示，政府各局／部門已進行「城市地下空間發展：策略性地區先導研

究」。其中一個策略性地區是金鐘／灣仔，而該研究的其中一個正研究方案，是以地下空間連接修頓遊樂場及未來的會展站用地。當局會把委員的建議轉交相關政府各局／部門，以供考慮。主席建議當局向城規會簡介該先導研究的初步結果及建議。

17. 一名委員表示，政府部門亦應適當地考慮如何能方便公眾由灣仔腹地前往海濱長廊。主席表示，政府會在「灣仔北城市設計研究」中研究海濱長廊與灣仔腹地一帶之間的南北通道。主席亦建議當局向城規會簡介該項研究的初步結果及建議。

18. 一名委員表示，會展站的通風井及機房將設於公眾休憩用地，其設計應與日後的公眾休憩用地融合。主席表示會向港鐵傳達委員的關注事宜。

19. 一名委員建議在擬稿內訂定在行人道或行人天橋提供綠化設施的規定。主席在回應時建議就擬稿作出相應修訂。委員表示同意。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組及灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會的意見（概述於文件第 3 段，並分別詳載於文件附錄 IV 及 V），以及規劃署的回應（概述於文件第 4 段）；以及
- (b) 在修訂擬稿以回應上文第 19 段所載委員的關注事宜後，通過載於文件附錄 I 的擬稿。

[主席多謝高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應張華安先生出席會議解答委員的查詢。張先生於此時離席。]

港島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/415 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制(由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 165 米)，以作准許的分層住宅用途(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/415C 號)

簡介和提問部分

21. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年六月三十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間核實空氣流通評估的結果，以及探討其他改善措施，以提高該用地街道環境的質素。這是申請人第四度要求延期。

22. 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，由於已給予共八個月的時間，當局不會批准再延期。

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

九龍區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/701 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
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/K14/701 號)

簡介和提問部分

23. 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) 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 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由觀塘中分區委員會主席提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有述明理由；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。由於先前獲批給的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行這些條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘規劃許可因申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則日後提交的申請未必會獲從寬考慮。規劃署備悉表示支持申請的公眾意見。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月十一日或之前)提交消防安全措施建議，包括在申請處所關設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑並提供消防裝置及設備，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)落實消防安全措施建議，包括在申請處所關設與樓宇工業部分完全分隔的逃生途徑並提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會轄下都會規劃小組委員會從寬考慮；
- (c) 申請人須向地政總署九龍東區地政專員申請契約修訂或豁免書，以便把申請處所改作擬議「商店及服務行業(地產代理)」用途；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》，並遵照城規會的《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》所載的規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘一名認可人士，以確保任何建築工程／改動及加建工程／改變用途均符合《建築物條例》的規定，尤其須為殘疾人士提供進出通道及設施。對於在私人土地／建築物進行的違例建築工程，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。此外，即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點有任何違例建築工程亦獲許可。此外，倘須清拆設於有關處所供殘疾人士使用的斜路及廁所，亦須符合《建築物條例》的規定。屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見。」

[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 8

其他事項

27. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。