

香港城市規劃委員會

機密

(文件已於二零零六年七月二十一日解密)

二零零六年六月二十三日城市規劃委員會
第 861 次會議記錄

議程項目 4

提交《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街
發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/A》
(城規會文件第 7616 號)

商議部分

1. 主席說，城規會須着眼於有關地盤是否應該由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」地帶，以便保留文物建築並及早落實公眾休憩用地，而另一個問題是應否修改備註，容許拆卸景星街 8 號。至於補償和安置方面的事宜，並不在城規會的職權範圍之內。

2. 一名委員認為，如果受影響租客希望留在擬保留的建築物，便應該讓他們留下。擬議「其他指定用途」地帶應容許擬保留的建築物用作住宅用途，否則會予人一種感覺，是城規會剝奪受影響租客留在擬保留的建築物的機會。主席回應說，有關地盤在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，而在闢設公眾休憩用地後不會有住宅發展。倘地盤落實發展作「休憩用地」地帶，居民不會獲准留在該處。把地盤劃作「其他指定用途」地帶有助保育兩幢經評定等級的歷史建築物，同時方便及早落實公眾休憩用地。

3. 一名委員支持把地盤劃作「其他指定用途」地帶，並提出由於受影響的租客和商戶人數不多，因此社區服務隊應可以照顧該等租客和商戶的個別需要。另一名委員亦支持把地盤劃作「其他指定用途」地帶，但對於計劃的商業可行性表示憂

慮。主席說，當局應該靈活地就擬保留的歷史建築物進行活化再利用。

4. 一名委員支持保留藍屋和黃屋及拆卸景星街 8 號，並提出當局應考慮改善景星樓後巷的環境。不過，這名委員表示如果當局不容許居民留在有關建築物，理由是該等建築物欠缺廁所和升降機這些基本設施，居民或會爭辯既然擬議計劃將提供兩個廁所，建築物的單位亦應可進行改裝工程以提供相同的設施，從而使建築物變得適宜住用。另一名委員認為，唐樓並非無法維修，因此當局應考慮在有關建築物提供基本設施，同時容許租客選擇是否留在該處。雖然活化舊區的計劃獲得支持，但當局應汲取從保留位於旺角、使用率甚低的雷生春大樓所得的經驗。一名委員卻指出在地面一層提供兩個廁所，與為作住宅用途而在建築物各單位提供一個廁所所造成的渠務影響分別非常大。

5. 部分委員認為，建築物的樓齡大多超過 60 年及不設廁所和升降機。市建局的活化及保育計劃是造福市民大眾，而並非謀取利益，因此應予支持。城規會應着眼土地用途方面的事宜，並把進一步解決居民社會需要的工作留給房協和市建局處理。委員大致上同意應該就這項計劃的社會影響進行更深入的研究，而且社區服務隊應特別留意受影響居民，尤其是長者和商戶的需要。

[蔣麗莉博士此時離席。]

6. 秘書說，當局請城規會考慮是否同意擬議「其他指定用途」地帶、發展計劃圖的擬議界線，以及規劃署和市建局分別就《註釋》提出把「娛樂場所」用途自第一欄刪除和訂明拆卸景星街 8 號無需向城規會另行申請許可的擬議修訂。秘書補充說，根據城規會於二零零六年六月九日在會議上所同意經修訂的城規會規劃指引編號 29A，城規會就發展計劃圖的決定會在會議後保密三至四星期，待城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示發展計劃草圖，以供公眾查閱後，才會公布。秘書處會告知委員公布城規會決定的日期。

7. 經進一步商議後，城規會決定收納規劃署和市建局就發展計劃圖的《註釋》所提出的建議修訂，以及：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條認為文件附件 F 和 G（加入經城規會同意的修訂）所載的《石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖編號 S/H5/URA2/A》（在展示予公眾查閱後，將重新編號為 S/H5/URA2/1）及其《註釋》適宜公布，以便發展計劃草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 通過文件附件 H 所載發展計劃圖的《說明書》，並以此為城規會擬備該圖時所採納的規劃意向和目的，以及同意《說明書》適宜連同發展計劃圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》適宜在展示後提交灣仔區議會，以作諮詢並供參考之用；
- (d) 通過文件附件 I 所載的規劃大綱擬稿，作為發展有關地盤的指引；以及
- (e) 留意分別載於文件附件 E 附錄 7 和附件 C 的社會影響評估報告（第一和第二階段）。

8. 城規會亦決定促請市建局和房協就保育及活化計劃的社會影響，進行更深入的研究，同時請社區服務隊照顧受影響居民，特別是長者和商戶的需要。