

議程項目 4

考慮就《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》提出的申述
(城規會文件第 7936、7937 和 7938 號)

商議部分

1. 主席建議而委員同意一併商議第一組和第二組的申述及意見。
2. 一名委員認為在計算地積比率時，不應包括封閉公用道路作為公眾休憩用地發展的土地。私人發展以及市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃應採用同一原則。並無理據支持把該段北河街(約 820 平方米)納入地積比率的計算內。
3. 秘書為委員提供背景資料，表示根據《香港規劃標準與準則》，公眾休憩用地、公用道路及獨立式的政府、機構或社區設施不應納入發展地盤作計算地積比率之用。不過，倘原劃作發展用途的土地(例如本個案的「住宅(甲類)」地帶)，其後改為供政府發展公眾休憩用地，則其面積可納入地積比率的計算內。倘有關土地屬公有，或先前劃為「休憩用地」地帶的土地被納入賣地地點，則有關土地將不會納入地積比率的計算內。就有關的發展計劃圖而言，當局擬封閉一段北河街，以作為一大片公眾休憩用地組成部分。目前有爭議的地方是把公用道路路面納入地積比率的計算內。
4. 一名委員表示，他對有關地區相當熟悉，同意該處有需要進行重建。鑑於地盤限制以及必須有 80% 的噪音達標率，該名委員認為把樓宇建築位置後移以及增加建築物高度是無可避免的。把該段北河街從地積比率的計算中扣除，有助降低建築物高度和樓宇體積，從而釋除公眾對屏風效應的疑慮。在目前的經濟環境下，該名委員認為這個項目採用一個較低的地積比率，在財政上仍屬可行。另一名委員認同其意見，並補充說在評估重建項目的財政可行性時，應考慮市建局重建項目整體的而非個別項目的財政可行性。
5. 主席表示，城規會如取得足夠資料，自可顧及項目的財

政可行性，但市建局並無提供該等資料。他表示，就有關個案而言，把該段北河街從地積比率的計算中扣除，只會令總樓面面積減少約 10%。他並表示，把公用道路路面從地積比率的計算中扣除，符合《香港規劃標準與準則》所訂的準則。

6. 就申述編號 1 而言，委員認為申述人對於住宅大樓和公眾休憩用地的位置、布局和行人天橋連接以及可能出現噪音影響所提出的關注，可在提交總綱發展藍圖予城規會考慮的階段加以解決。況且沒有足夠理據支持把海壇街 205 至 211 號納入發展計劃圖以及降低發展計劃圖的地積比率的要求。

7. 就申述編號 2 至 4 而言，委員同意該段北河街(約 820 平方米)不應納入地積比率的計算內。委員注意到，在現階段欠缺任何發展計劃的情況下，無法確定擬議發展的建築物高度。而擬議發展的建築物高度必須有視覺影響評估作為理據，並須在總綱發展藍圖的階段進行其他技術評估。因此，委員同意不接納申述人所提出在發展計劃圖訂明建築物高度不得超過主水平基準上 120 米的建議。公眾休憩用地的開放時間和其他有關計劃的落實問題，可以在落實階段解決。

8. 就申述編號 5 而言，一名委員認為有關申述並無充分理據支持。另一名委員詢問是否部分業主被引導對重建計劃提出反對，因而影響落實計劃，以及是否分階段實施重建計劃會較為適當。

9. 一名委員認為應由市建局與業主進行磋商。分階段實施重建計劃會為該項目增添不明朗因素，令項目變得不可行。另一名委員同意應由市建局私下進行磋商。秘書補充說，雖然重建可分階段進行，但收地工作卻不可以，因為《市區重建局條例》已訂明收地的時限。

10. 經商議後，委員決定針對申述編號 2 至 4 的部分而建議對發展計劃圖作出下列的修訂：

- (a) 在發展計劃圖《註釋》的「綜合發展區」地帶《備註》下第 5 段後新增一段：「為施行上文第(4)段而計算最高地積比率時，位於「綜合發展區」地帶內介乎海壇街與通州街之間的一段北河街應由相關地盤面積中扣除，以計算地積比率。」；

- (b) 在發展計劃圖說明書第 7.3 分段後新增一分段：
「在計算這項發展的最高地積比率時，位於「綜合發展區」地帶內介乎海壇街與通州街之間的一段北河街應由相關地盤面積中扣除，以計算地積比率。」；以及
- (c) 就發展計劃圖的規劃大綱作出相應的修訂。

11. 委員並決定不順應申述編號 1 和 5 以及申述編號 2 至 4 的其餘部分。

12. 秘書提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29A，城規會將會在會議舉行後把決定保密三至四個星期，直至順應申述或申述的部分而對發展計劃圖所作的擬議修訂根據《城市規劃條例》第 6C(1)條公布以供公眾查閱後，才會把決定予以宣布。秘書處將通知委員有關宣布城規會決定的日期。

[林群聲教授此時離席。]

申述編號 1

13. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 1，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖旨在展示計劃區內概括和預定的土地用途。申述人對於住宅大樓和公眾休憩用地的位置、布局和行人天橋連接所提出的關注，可在提交總綱發展藍圖予城規會考慮和批准的階段加以解決；
- (b) 當局在劃定發展計劃圖的界線時，已顧及建築物狀況、建築物高度、建築物樓齡和區內環境狀況等各項因素。海壇街 205 至 211 號的建築物是於一九六三年落成的九層高大廈，狀況尚可接受。有關地點位於重建項目的周邊範圍，其規模足以獨立進行重建。並無足夠理據支持把海壇街 205 至 211 號納入發展計劃圖的要求；以及

- (c) 發展計劃草圖的註釋已訂明未來發展須取得 80% 的噪音達標率。對擬議發展計劃可能造成噪音影響的擔憂，可在提交總綱發展藍圖及相關評估予城規會考慮的階段以及藉附加有關規劃許可條件加以解決。並無足夠理據支持純為解決噪音問題而降低發展計劃圖的地積比率。

申述編號 2

14. 經進一步商議後，城規會決定順應申述編號 2 的部分而建議對發展計劃圖作出修訂，把介乎海壇街與通州街之間的一段北河街在計算地積比率時扣除。

15. 城規會決定不順應申述編號 2 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展計劃圖可推動重建早日落實，並促進全面性的市區改善。該段北河街納入發展計劃圖，目的是提供一大片由市建局或其合營夥伴建造、管理及維修保養的公眾休憩用地(1 500 平方米)；以及
- (b) 發展計劃草圖的說明書及規劃大綱草擬本已訂明，擬議發展的建築物高度必須有視覺影響評估作為理據，並須在總綱發展藍圖的階段進行其他技術評估。當局在總綱發展藍圖提交後，會根據《城市規劃條例》第 16 條進一步諮詢公眾，包括深水埗區議會。對建築物高度的擔憂可在提交總綱發展藍圖的階段解決。

申述編號 3

16. 經進一步商議後，城規會決定順應申述編號 3 的部分而建議對發展計劃圖作出修訂，把介乎海壇街與通州街之間的一段北河街在計算地積比率時扣除。

17. 城規會決定不順應申述編號 3 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展計劃圖可推動重建早日落實，並促進全面性的市區改善。該段北河街納入發展計劃圖，目的是提

供一大片由市建局或其合營夥伴建造、管理及維修保養的公眾休憩用地(1 500 平方米)；以及

- (b) 市建局已同意讓公眾休憩用地 24 小時對公眾開放，只會因應一些特殊情況而可能要暫時關閉。有關安排的細節問題可在落實的階段解決；以及
- (c) 其他落實問題，包括諮詢現有玉器市場商戶和深水埗區議會等事宜，可以在落實的階段解決。

申述編號 4

18. 經進一步商議後，城規會決定順應申述編號 4 的部分而建議對發展計劃圖作出修訂，把介乎海壇街與通州街之間的一段北河街在計算地積比率時扣除。

19. 城規會決定不順應申述編號 4 的其餘部分，理由如下：

- (a) 發展計劃圖可推動重建早日落實，並促進全面性的市區改善。該段北河街納入發展計劃圖，目的是提供一大片由市建局或其合營夥伴建造、管理及維修保養的公眾休憩用地(1 500 平方米)；以及
- (b) 發展計劃草圖的說明書及規劃大綱草擬本已訂明，擬議發展的建築物高度必須有視覺影響評估作為理據，並須在總綱發展藍圖的階段進行其他技術評估。當局在總綱發展藍圖提交後，會根據《城市規劃條例》第 16 條進一步諮詢公眾，包括深水埗區議會。對建築物高度的擔憂可在提交總綱發展藍圖的階段解決。

申述編號 5

20. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 5，理由如下：

- (a) 在整個計劃區進行全面重建，能更有效和更靈活地改善環境，改進市區設計以及協調公共設施／公眾

休憩用地的配置安排；以及

- (b) 倘證實申述人發展權益受損，當局會根據市建局既定的收地政策作出補償。