

機密文件

(文件已於二零二一年十一月十二日解密)

二零二一年十月二十二日舉行的城市規劃委員會 第 1257 次會議記錄

荃灣及西九龍區

議程項目 4

考慮有關《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》及《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/33》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10778 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，城規會於二零二一年三月十九日考慮《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》(下稱「發展計劃草圖」)。其間，委員大致支持該發展計劃，因為可有助把殘舊建築物重建為新的樓宇單位，同時可提供一些商業用途、政府、機構及社區設施和更完善的公眾休憩用地。雖然有關用地面積細小，但市區重建局已致力為擬議發展計劃進行設計和布局。公眾休憩用地的總面積不會減少，而市建局已作出解釋，說明該公眾休憩用地將交還康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及維修保養，故申述人／提意見人所提出有關公眾休憩用地私有化的關注並不成立。至於公廁的重置地點，市建局已解釋選擇繪圖 H-1b 所示的初步選址的理據，並表示他們會於詳細設計階段徵詢持份者的意見。

2. 一名委員支持該份發展計劃草圖，並表示市建局已就申述人及提意見人所提出的不同事項作出回應。該名委員亦對該發展計劃的設計表示贊同，認為把政府、機構及社區設施和商業用途設於住宅大樓低層和低座樓宇，可方便公眾前往該等設施，同時亦可盡量避免因住用與非住用部分為鄰而產生協調問題。

3. 一名委員表示，該幢住宅樓宇可能會把公眾休憩用地與奶路臣街和地士道街主要的公眾活動範圍分隔開，並認為市建局應進一步探討如何加強前往該公眾休憩用地的通道連接，同時嘗試根據現有地士道街休憩花園的情況，為公眾休憩用地安排同一開放時間，以及闢設與現有休憩花園相同的設施。一名委員表示，公眾休憩用地重置後，可經由設於山東街／地士道街交界的新入口前往，更為方便。主席進一步指出，重置後的地士道街休憩花園將交還康文署，並由該部門從管理角度決定該處的開放時間是否維持不變。另一委員對發展計劃的設計表示支持，因為計劃的住宅部分面向山東街，而公眾休憩用地和低座樓宇可成為奶路臣街街市附近一帶人流活動的匯聚點。該名委員認為，康文署在設計該處的公眾休憩用地時應設置避雨亭，並加入環境美化及現代設計元素，使該公眾休憩用地的環境質素得以提升。委員普遍認為該發展計劃的概念設計和布局可以接受。另一委員支持該發展計劃草圖，並表示若一般微型公園的優化計劃均以該草圖所述的微型公園作為借鏡，便可逐步改善市區的已建設區的面貌。

4. 委員普遍認為，城市規劃委員會第 10778 號文件詳載的政府部門意見，以及聆聽會上作出的陳述和回應，已對有關發展計劃草圖和分區計劃大綱圖的申述和意見提出的理由作出回應。

5. 經商議後，城規會備悉發展計劃圖的 R1 表示支持的意見，並決定不接納發展計劃圖的 R2 的意見，理由如下：

- 「(a) 發展計劃圖會有助把區內現時破舊失修的唐樓重建為現代住宅發展項目，並提供商業設施和政府、機構及社區設施。該發展計劃圖亦會增加房屋供應，以應付殷切的房屋需求；
- (b) 油尖旺區的鄰舍及地區休憩用地供應過剩。發展計劃圖的《註釋》規定，現時地士道街休憩花園受影響的部分會在發展計劃圖上重置；
- (c) 發展計劃圖的《說明書》訂明，地下廣場會設有園景綠化及休憩處，並會於適當時段開放予公眾使用，惠及社區；以及

- (d) 發展計劃圖的《說明書》已訂明對政府、機構及社區設施總樓面面積的最低要求，以滿足社區所需。為鼓勵在擬議發展項目提供更多政府、機構及社區設施，按政府規定而提供的政府、機構及社區設施，所涉及的樓面面積可豁免計入地積比率。」

6. 經進一步商議後，城規會備悉分區計劃大綱圖的 R1(部分)表示支持的意見，並決定不接納分區計劃大綱圖的 R1(部分)的意見，理由如下：

「分區計劃大綱草圖的修訂項目 A2 至 A5 旨在反映在相應發展計劃圖下市建局保育活化項目已完成的發展。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見已納入有關項目內。至於項目 A4 和 A5 所涉及的「618 上海街」項目，在處理規劃申請的過程中，相關政府部門(包括古蹟辦)已仔細審議市建局提交的保育建議中有關保育建築物歷史特色的建議。」

7. 城規會同意發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖連同其相關《註釋》和最新的《說明書》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

8. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會指引編號 29B，城規會在聆聽申述和意見後就發展計劃草圖所作的決定，將會保密三至四個星期。