

二零二二年一月七日舉行的城市規劃委員會
第 1262 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

何安誠先生

黎庭康先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

謝祥興先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年十二月十七日第 1261 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十二月十七日第 1261 次會議記錄草擬本已在會前送交委員。如委員於二零二二年一月十日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二二年一月十日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年十二月七日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准元朗分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL/25)。核准該草圖一事已於二零二一年十二月十七日在憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

擬在新界元朗南生圍及用洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土
(申請編號 A/YL-NSW/242)

4. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-NSW/242)的決定。該宗申請擬進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土(編號 A/YL-NSW/242)。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二零年十一月至二零二一年三月就這宗上訴進行聆訊，並於二零二一年十二月三十一日裁定上訴得直。城規會秘書處現正就上訴委員會裁定上訴得直的決定徵詢法律意見，稍後會向城規會匯報。

一般事項

議程項目3

[公開會議]

簡介市區重建局的油旺地區規劃研究
(城市規劃委員會文件第 10795 號)

[此議項以廣東話進行。]

5. 秘書報告，「油旺地區規劃研究」(下稱「該研究」)由市區重建局(下稱「市建局」)為油麻地及旺角地區(下稱「油旺地區」)進行，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是市建局的顧問公司。下列委員已就此議程項目申報利益，因為他們與市建局或艾奕康公司相關／有業務往來；及／或在區內擁有物業：

- | | | |
|-----------------------|---|---------------------------------|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員團副主席； |
| 黃元山先生 | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與市建局有業務往來，以及其配偶在旺角太子道西擁有一個單位； |

- 張國傑先生 — 其公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其之前任職的公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生]
] 為市區更新基金董事會前董事；
羅淑君女士]
]
- 潘永祥博士 — 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前董事；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員，而該協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生 — 其任職的機構曾接受市建局贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心早前曾接受市區更新基金的資助；

只有少數重建項目。因此，當局有需要以新方法解決市區老化和重建步伐緩慢的問題。接着，麥中傑先生按城市規劃委員會文件第 10795 號(下稱「該文件」)詳載的內容，向委員簡述該研究的背景、主要的研究結果和建議。

[伍穎梅女士和余烽立先生在陳述進行期間到席。]

10. 市建局的陳述完畢，主席請委員提出意見和提問。

[黃令衡先生此時離席。]

11. 委員普遍認為該研究內容全面，並提供了一些很好的建議以供解決油旺地區的市區更新問題。部分委員提出以下意見和問題：

一般事宜

- (a) 支持透過「負」方案減少油旺地區的人口，以及透過「正」方案和「零」方案增加人均空間從而改善宜居度；
- (b) 「負」方案假設油旺地區的人口減少 63 000 人。人口減少或有助改善整體生活環境，但區內一些持份者未必想遷出，因為他們對該區有強烈的感情或寧願住近工作地點；

利便市區更新和私營機構的參與

- (c) 同意有需要尋求加快市區更新過程的辦法，以及優化執行機制的措施。應進一步探討加快改劃土地用途流程的措施。就此，市建局有否建議任何機制，鼓勵私人土地擁有人參與市區更新過程；

建築物高度限制及通風

- (d) 該研究建議增加部分用地的地積比率，因此，可能需要放寬相關的建築物高度限制，以免形成體積龐大的建築物。高低有致的建築物高度輪廓將為該

區塑造更有活力的天際線。就此，如果申請人能提供有力理據，當局或有需要適當地放寬一些用地的保存山脊線景觀的原則。不過，當局應充分考慮對該區造成的整體視覺影響；

- (e) 全面的重建策略可以提供機會改善該區的整體通風情況；

休憩用地及樹木保育

- (f) 支持層次清晰和空間規劃良好的「綠廊」和休憩空間網絡概念。沿水渠道闢設的城市水道將會成為賞心悅目、充滿活力的新公共空間，再結合花墟，在協同效應下，希望把該公共空間打造成一個區內居民的聚腳點；
- (g) 市建局或可進一步探討在日後的建築物／發展項目的不同樓層闢設更多休憩用地，以打造三維公共空間網絡；
- (h) 應建議設立適當的機制，以加強重建工程項目的樹木保育工作。市建局或有空間研究非原址重置受影響的樹木；
- (i) 應在建議的綠色網絡中充分考慮城市生物多樣性；

運輸基礎設施

- (j) 市建局或可研究是否有空間提升整個地區的基礎設施容量，以便增加發展密度；
- (k) 應全面充分考慮在油旺地區推廣智慧出行的措施；

地積比率轉移

- (l) 當局可考慮採用「地積比率轉移」作為新的規劃工具之一，以助重建油旺地區，以及更有效地善用土

地資源。在累積更多經驗後，當局可考慮研究能否把這個方法推展至其他地區；

士紳化

- (m) 市區重建可能會導致區內物業和區內商店日用品的價格大幅上升，令原來的居民無法負擔。結果，原來的居民、工作人士和商店老闆會被迫遷出該區，而這些人士大部分都屬於草根階層或長者。就此，市區更新過程能否解決油旺地區士紳化的社會影響；

保留社會、歷史和文化元素

- (n) 油旺地區很久以前已經有人居住和進行商業活動。該區有許多傳統商店，例如新填地街和上海街的商店。油麻地的玉器市場除了是旅遊景點，亦盛載著特殊的文化和歷史價值，該市場曾經是全球最大型的玉器貿易市場。就此，當局如何在市區重建的過程中，保育其社會、歷史和文化元素；
- (o) 該區有許多獨有的特色街道，例如「波鞋街」（即花園街）、「金魚街」（即通菜街）等。當局應致力盡可能保留該些街道的特色，並確保新的建築物能與之協調；
- (p) 雖然油旺地區的居民人口僅約 20 萬人，但每日均有許多人因不同原因（例如工作或購物）到訪該區。該區有一些深受購物人士歡迎的主題購物街、價格相宜的零售和時尚商店，亦有各式各樣的商店和商業活動，包括許多由年輕人經營的小生意或初創公司。重建過程中，當局應顧及如何為該些較小型的公司創造合適的環境，扶助這些公司茁壯成長，同時保留該些主題街道的特色；

其他

- (q) 部分人士對擬在西九龍門戶綜合發展項目興建地標有所保留；
- (r) 同意可增加位於選定地點商業用地的地積比率，以提升重建工作的財務可行性；以及
- (s) 進行重建期間，應採納合適的城市設計和綠色建築設計，以達到碳中和的環境目標。

12. 韋志成先生多謝委員提出意見和他們對油旺地區研究所提建議的支持。他表示，許多在市區更新過程中遇到的問題，並非單靠市建局的工作解決。在市區更新的過程中，要重建成功，政府政策、相關政府部門的努力和私營機構的參與全都十分重要。就財務可行性而言，在現行機制下，若整個油旺地區的市區重建工作均由市建局承擔，單是收地成本已超過 11,000 億元，即使扣除物業發展項目所產生的收入，仍會出現 4,000 億元的淨虧損，而且該區的重建可能要歷時百年才可完成。這顯然並非切實可行的方法，因此，當局應設立新的機制，以便市建局和私營機構能一同參與重建過程。他接着回應委員的提問，要點如下：

一般事宜

- (a) 有需要減少油旺地區的人口，以提升該區的宜居度。三份市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)是按照「正」、「零」、「負」的假設方案制訂，旨在以靈活互動的方法，經長時間推行後，達到分散人口的長遠目標。在一般情況下，當局會先落實「正」方案，以便為有效開展該區重建工作提供所需的資源；待新發展區的新土地供應來源釋出土地和財政資源後，市建局便會落實概念藍圖的「零」和「負」方案，以減少人口和密度，實現《香港 2030+》的願景。不過，最終油旺地區的人口能否減少，亦取決於其他政府政策(例如《香港 2030+》所頒布的政策)的落實情況；

利便市區更新和私營機構的參與

- (b) 現時，私營機構普遍對參與油旺地區市區重建不大感興趣。在過往 20 年，屋宇署僅為重建油旺地區的現有住用和綜合用途的建築物發出 53 份佔用許可證。透過准予提高部分個別用地的地積比率和總樓面面積增加重建潛力，從而為私營機構提供參與市區重建的誘因；
- (c) 將用地指定為「綜合發展區」未必適合整個地區的市區重建。據過往經驗觀察所得，落實「綜合發展區」用地的過程往往較為緩慢，部分是因為當中涉及繁複的發展程序。宏觀而言，政府和城規會或有空間精簡建築物、地政和規劃制度下的一些發展程序。為進一步加快法定規劃程序，城規會在考慮申請時應側重審議概括的規劃和城市設計事宜，而非詳細建築設計，並應以更科學的方式考慮有關的技術評估；

建築物高度限制及通風

- (d) 倘按該研究建議提高指定核心發展節點的地積比率，建築物高度便難免會增加，而且或會影響望向山脊線的景觀。市建局將審慎處理視覺影響，致力盡量減低這方面的影響，並採取合適的緩解措施；
- (e) 在落實重建項目的階段，市建局將仔細考慮在項目內加入綠化和智慧建築元素，務求能夠構建理想的都市環境，並努力實現碳中和；

運輸基礎設施

- (f) 對於進一步提高油旺地區整體地積比率，其中一項主要限制是基礎設施的容量不足。要市建局在油旺地區現有城市結構下全面重整基礎設施，並不可行。因此，就位置合適的選址增加發展密度，屬較可行做法；

士紳化

- (g) 倘市建局不參與推動油旺地區的重建計劃，區內很多居民在不久的將來將會面對市區老化所衍生的問題，例如惡劣的居住環境及衛生情況。相反，經重建後，新的建築物將符合現行的最新標準，並可以大大改善油旺地區的居住環境。樓價上升的主要原因是土地及住宅單位不足；

保留社區、歷史及文化元素

- (h) 市建局將在實施計劃的階段進行社會影響評估，以識別社會特色，並建議緩解措施。在保育歷史構築物方面，該研究已識別具特色的街道或地區，並建議除了獲古蹟辦評級的建築物外，額外保留約 30 幢文物建築；
- (i) 由於油旺地區的發展已經非常稠密，故實際上不可能在區內尋找調遷地點安置所有受影響的居民。儘管在漫長的市區重建過程中，油旺地區內難免有些現有居民或業務擁有人需要遷移，但受影響的持份者均會獲得合適的支援；
- (j) 分辨和識別確實值得保留的元素，至為重要。藉着在地區層面進行市區重建，便有機會以治本方式解決市區老化問題，更可創造資源，用以保育油旺地區內選定的合適社區／歷史／文化元素及特色；

其他

- (k) 擬議的西九龍門戶綜合發展項目會成為西九龍文化區的伸延部分，貫通油旺舊區與西九龍的景點及交通樞紐；
- (l) 可以探討能否在不同樓層設置公共空間；
- (m) 建議保留特色主題商業街的特點，這些特點能增加對遊客的吸引力，屬地區資產。建議把這些街道改

劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，旨在反映其規劃意向；滿足對商業用途的需求；以及增加地區活力；以及

(n) 市建局將會就其項目進行碳中和檢討。

13. 主席表示，委員普遍感謝市建局為油旺地區提出市區重建計劃所作的努力。城規會備悉該研究的結果。市建局就如何鼓勵私人機構參與市區更新，提出一些可進一步探討的路向。關於文件第 38 段所載的未來工作，有部分工作或會於二零二二年展開，例如籌備首批分區計劃大綱圖的修訂項目，以提高彌敦道主要商業大道的地積比率，以及容許在「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)地帶」內住用及非住用用途的地積比率互換。當局將會制訂轉移地積比率的準則及規定，備妥後將另行提交城規會考慮。當局日後將進一步探討整合街區及其他建議的落實機制。

14. 委員沒有提出其他問題，主席感謝市建局的代表出席會議。他們此時離席。

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10796 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

15. 秘書報告，有關的分區計劃大綱圖的修訂項目涉及紅磡區的兩塊用地，而 Mary Mulvihill 女士(R2 / C1)就這宗申請提交了申述 / 意見。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與申述人 / 提意見人有關連，或在紅磡區擁有物業：

張國傑先生 一 其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；

黎庭康先生 — 其前公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

16. 委員備悉，黎庭康先生及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於張國傑先生與申述人／提意見人(R2／C1)提交的申述／意見無關，委員同意他可留在席上。

17. 委員備悉，載有二零二一年六月十八日委員會會議記錄摘錄的一份替代頁(附件 IV)已在會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

18. 以下的政府代表和申述人／提意見人或申述人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮智慧女士] 九龍規劃專員
麥仲恒先生] 高級城市規劃師／九龍

申述人／提意見人

R1—司馬文

創建香港] 申述人的代表
黃允祈先生

R2／C1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士] 申述人及提意見人

19. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後邀請有關申述人和提意見人作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘的時間作陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人、提意見

人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

20. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

21. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署就有關申述和意見的回應。有關詳情載於城規會文件第 10796 號(下稱「文件」)。

22. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R 1—司馬文

23. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 近年，海濱發展的焦點已逐漸從改善海旁的暢達程度轉移至連貫多個海旁，為使用者創造空間，讓他們停留並享受海旁；
- (b) 維多利亞港兩岸有多段海濱長廊，當中不少缺乏休憩和飲食設施。另一方面，以西貢、赤柱和愉景灣為例，設於海旁附近的露天茶座設施十分熱鬧，深受訪客歡迎；
- (c) 文件指出，當局沒有對改劃為「商業(7)」地帶及「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶的用地(下稱「申述用地」)的非建築用地施加關設露天食肆的強制規定，可為發展商／營運商提供更大彈性。然而，此做法未能有效帶動關設所需的飲食設施，以營造熱鬧的海旁；
- (d) 關於位於「酒店(1)」用地的嘉里酒店，其發展商在諮詢前共建維港委員會時，曾向該委員會展示一張電腦合成照片。該合成照片顯示，發展商會在劃

為非建築用地的地方設置露天茶座。然而，闢設露天茶座的構思未有實現，而現時大部分非建築用地已被圍起；

- (e) 前北角邨的海旁發展(即北角匯發展)亦有類似情況。發展商在規劃階段展示的電腦合成照片與實際發展有差異。北角匯只有一個闢設在海濱長廊附近的飲食設施。大部分的店舖只可經商場進入，而面向海旁的都是普通的牆壁和機房。市民在海濱長廊只可看到店舖的「背面」，令市民使用海濱長廊的樂趣大減；
- (f) 以將軍澳南的翻滙坊為例，該處的露天茶座曾經大受歡迎。然而，由於樓上的居民投訴，餐廳的露天座位區須停止營運。若分區計劃大綱圖和發展項目的相關契約／售樓說明書清楚訂明會闢設露天茶座，市民便會預期有露天茶座，亦可避免餐廳經營者和大廈住戶／使用者之間可能發生的糾紛；以及
- (g) 「商業(7)」地帶中非建築用地的休憩用地主要為園景區，並有一條狹窄的通道供市民進出。原本可供市民享用闊 30 米的非建築用地已被圍起。

[黃煥忠教授此時離席。]

R2 / C1 — Mary Mulvihill

24. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她不清楚為何當局在二零二一年六月時把涉及紅磡多幅用地的紅磡分區計劃大綱圖的建議修訂，以及涉及土瓜灣一幅用地的市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃圖網綁在同一份文件供城規會考慮，但現時又把兩份圖則的申述分開在兩份文件陳述，並安排在今日的會議上分開在不同的議程項目下考慮；

- (b) 在修訂圖則的期間，涵蓋紅磡有關範圍選區的區議員議席一直懸空，因此當局聲稱已進行的公眾諮詢程序不但有欠妥善，亦沒有成效；
- (c) 她經常到訪申述用地附近的地區，「商業(7)」用地似乎並無按照分區計劃大綱圖的《註釋》所規定，提供 6 200 平方米的總樓面面積作食肆和商店及服務行業用途；
- (d) 根據紅磡分區計劃大綱圖，該區欠缺 1.2 公頃地區休憩用地。「商業(7)」用地範圍內的綠化用地已豎設圍欄。30 米非建築用地唯一可供公眾進入的部分只是一條連接內陸及海濱長廊的狹窄通道，並無用作公眾休憩用地。位於「商業(7)」用地的 One HarbourGate 的平台僅供工人／大廈用戶進入。每逢周末，紅磡海濱經常有市民前往，當中包括不少家庭及家庭傭工。有關關注指，倘若毗鄰的商業發展項目把兩個申述用地沿南面界線指定為非建築用地的範圍用作零售及餐飲用途，便會導致海旁地區士紳化，而食物及飲品的售價將會定在大部分訪客難以負擔的水平；
- (e) 她反對當局容許在「商業」地帶(包括劃為「商業(7)」地帶的申述用地)內進行所申請的住宅用途。不然，公眾地方或會變成住戶的「私家」花園，而且住戶亦可能會投訴在海旁闢設餐飲設施；
- (f) 毗鄰申述用地的一段紅磡海濱位處黃金地段，而該處現有的商業大廈及酒店並非易受噪音影響的用途。應容許公眾人士 24 小時均可進入該處，以及使用該等地方進行多項不同活動，當中包括偶爾可能會產生一些噪音滋擾(倘若接近住宅區的話)的活動；
- (g) 已落成的發展項目與發展商在規劃階段的「承諾」並不相同。城規會不應淪為橡皮圖章，應暫緩批准分區計劃大綱圖，直至發展商落實他們的「承諾」為止；以及

- (h) 應採取適當的行動，應付該區公眾設施不足的問題。此外，應考慮把申述用地的非建築用地作商店／設施用途，以出售／提供市民大眾可負擔的物品／服務。

25. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

26. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 分區計劃大綱圖及相關土地契約是否有就申述用地內指定的非建築用地範圍的露天茶座用途訂立任何限制；當局對非建築用地內的用途及／或其開放時間是否有任何管制；
- (b) 相關規劃大綱有否訂立強制性條文，規定在「商業(7)」用地的非建築用地闢設露天茶座；
- (c) 由於非建築用地的現有用途有別於發展商向當時的共建維港委員會展示的圖解／合成照片，是否可以以此理由作為推翻分區計劃大綱圖修訂的理據；
- (d) 倘若城規會把申述用地的土地用途地帶恢復為原來的土地用途地帶，所帶來的影響為何；以及
- (e) 當局為何會把分區計劃大綱圖及發展計劃圖的申述分開來考慮。

27. 九龍規劃專員馮志慧女士借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 有關的申述用地毗鄰由康樂及文化事務署管理的紅磡海濱。當局沿兩幅用地的南面界線指定劃設闊 10 米的非建築用地。根據分區計劃大綱圖的《說明書》及有關用地的規劃大綱，非建築用地內或會闢

設露天茶座，而當中不涉及建築物架構。「商業(7)」用地東面界線闊 30 米的非建築用地內會闢設一條連接內陸及海濱長廊，該公眾通道會 24 小時開放。根據相關的契約，劃設非建築用地主要是為了闢設邊界圍牆、行人通道、環境美化及兒童遊樂場設備。根據契約的規定，倘在非建築用地內闢設露天茶座，必須取得地政總署署長的批准；

- (b) 申述用地先前在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。當局曾就該等用地的規劃大綱諮詢當時的共建維港委員會和九龍城區議會。其後，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零九年通過有關的規劃大綱。相關的第 16 條規劃申請涉及提交該兩幅用地的總綱發展藍圖，而該兩幅藍圖參考獲通過的規劃大綱而擬備。有關申請於二零一二年及二零一三年獲城規會批准。其後，有關用地的發展項目依照總綱發展藍圖完成，而建築事務監督亦已發出佔用許可證。根據慣常做法，劃為「綜合發展區」地帶的用地會改劃為適合的土地用途地帶，以反映已落成的發展項目。在「二零一九／二零二一年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討」中，城規會同意應把該兩幅用地改劃為適合的土地用途地帶。規劃署在妥為考慮規劃大綱和總綱發展藍圖的規定後，提出現時的土地用途地帶和申述用地的發展限制；
- (c) 根據有關「商業(7)」用地先前的「綜合發展區」地帶的規劃大綱，以及「商業」地帶的限制，在非建築用地設置露天茶座屬准許而非強制用途。分區計劃大綱圖已在這方面提供彈性，但物業發展商會否提供有關用途，主要屬商業決定；
- (d) 如城規會決定把申述用地恢復為原來的「綜合發展區」地帶，有關用地日後的所有發展／改變用途均須向城規會取得規劃許可；以及

- (e) 由於分區計劃大綱草圖及發展計劃圖所顯示的修訂均涉及紅磡規劃區，所以城規會於二零二一年六月一併考慮這些修訂。由於公眾人士就分區計劃大綱圖及發展計劃圖所提出的申述及意見的焦點不同，所以城規會於二零二一年十二月十七日同意分開考慮分區計劃大綱圖及發展計劃圖的申述及意見。

28. 有關申述用地的土地契約問題，地政總署署長黎志華先生補充，雖然他手頭上並無該兩份相關的契約，但一般而言，地政總署會在擬備契約時，會因應相關政府部門的意見及要求擬備特別條款。

[會後備註：根據兩個申述用地的土地契約，除邊界圍牆／圍欄、園景元素及設施、兒童游樂場設施，以及特定的行人連接路和行人通道外，非建築用地內不得搭建建築物或構築物。相關契約並無訂明有關設置露天茶座的規定。]

29. 一名委員備悉，根據分區計劃大綱圖，在申述用地的非建築用地設置露天茶座屬經常准許的用途。關於這一點，該名委員詢問 R1 的代表，就有關物業擁有人／經營者不在該地點設置露天茶座的考慮，他是否有任何看法。R1 的代表黃允祈先生在回應時表示，這可能與安裝過濾系統以處理餐廳用途所產生的油煙的費用，以及／或露天茶座用途經常會涉及噪音問題有關。發牌程序複雜亦可能是原因之一。

30. Mary Mulvihill 女士(R2 / C1)在回應一名委員的提問時表示，按照分區計劃大綱圖訂明的規劃，「商業(7)」用地內會有 6 200 平方米的總樓面面積用作食肆和商店及服務行業用途，但這些用途至今仍未落實。海濱沿途應設置出售售價相宜貨品的商店及便利店，以惠及大眾。關於這一點，九龍規劃專員馮志慧女士表示，該 6 200 平方米作食肆和商店及服務行業用途的總樓面面積，已設於「商業(7)」用地內 One Harbour Gate 兩座面向海濱長廊的兩層高大樓內。不過，其中一座大樓內的相關樓面空間現時空置。另一名委員詢問 Mulvihill 女士，她聲稱城規會在審批分區計劃大綱草圖時淪為橡皮圖章，這個說法是否有理據支持。Mary Mulvihill 女士重申，除非發展商遵守其「承諾」落實「商業(7)」用地內的零售設施，否則城規會不應批准該分區計劃大綱圖。

31. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人的代表於此時離席。

商議部分

32. 主席表示，申述用地先前劃為「綜合發展區」地帶，以及小組委員會已通過有關的規劃大綱，並已核准有關的總綱發展藍圖。分區計劃大綱草圖的修訂主要是反映該兩幅用地完成發展後的情況，並依照城規會在上一輪對綜合發展區進行檢討後的決定。現時的土地用途地帶已提供彈性，容許在非建築用地進行露天茶座用途。

33. 一些委員認為，即使發展商在設計階段所展示的電腦合成照片(即顯示在非建築用地內設置露天茶座的照片)和有關用地現時的實際情況有出入，但提供有關用途與否屬相關物業擁有人的商業決定。另一名委員表示同意申述人的意見，單純在非建築用地內提供園景設施並不能如《說明書》所指般為環境增添活力。該名委員雖然同意城規會不應控制設計細節，但認為《說明書》可視乎情況，為日後的項目訂定具體的規劃目標，例如視覺通透度和公共通道的規定。

34. 一名委員指出，申述用地的《說明書》提到，為使海濱長廊更添活力，在南面邊界沿路的非建築用地內，或可准許作不涉及搭建構築物的露天茶座用途。另一名委員表示，城規會在審批略為放寬發展限制的規劃申請時，通常會依據有關計劃的優點(尤其是擬議的規劃及社會增益)作出考慮。因此，如發展商不會落實其向城規會提交或展示的計劃，城規會可能須關注這個問題。主席在回應時表示，如發展建議的規劃增益是城規會批准有關申請時的主要依據，城規會可施加適當的規劃許可附帶條件，以確保有關的規劃增益得以實現。至於規劃及設計元素，由於這些均不屬城規會的主要考慮因素，通常無須在《註釋》或《說明書》中列明有關細節。

35. 主席進一步表示，申述用地內提供的業務及設施種類，取決於市場力量以及該海濱長廊是否經常有人到訪。關於這一

點，發展局轄下的海港辦事處正積極就海港沿岸的多條海濱長廊進行地方營造計劃。紅磡的一段海濱長廊將來如變得更受歡迎，發展商可能會有較大誘因在該處提供合適的設施，為遊人提供服務。

36. 委員普遍同意沒有理據支持修訂分區計劃大綱圖，因為分區計劃大綱圖已給予足夠彈性，容許在申述用地內容納露天茶座或商店及服務行業用途。

37. 經商議後，城規會決定不接納 R1 及 R2，並認為不應順應有關申述而修訂紅磡分區計劃大綱草圖，理由如下：

「將有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及「商業(7)」地帶，並訂定合適的發展限制，旨在反映在有關用地所作的酒店及商業發展已經完成。有關用地是按已獲通過的規劃大綱及核准總綱發展藍圖進行發展。改劃土地用途地帶實屬恰當。」

38. 城規會亦同意紅磡分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[廖凌康先生、伍穎梅女士及陳振光博士此時離席。]

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10797 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

39. 秘書報告，有關的發展計劃草圖(下稱「發展計劃圖」)所涉地點位於紅磡，該圖是由市區重建局(下稱「市建局」)所提交。Mary Mulvihill 女士(R13／C23)、市建局(C1)和創建香港(C22)提交了申述／意見。以下委員已就此議項申報利益，

因為他們與申述人／提意見人有關聯／業務往來或在紅磡區內擁有物業：

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — | 為市建局上訴委員會副主席； |
| 黃元山先生 | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 |] | |
| 黃天祥博士 |] | 目前與市建局有業務往來； |
| |] | |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與市建局和創建香港有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其之前任職的公司目前與市建局和創建香港有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 余偉業先生 | — | 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |

- | | | |
|-------|---|--|
| 馮英偉先生 |] | |
| |] | 為市區更新基金董事會前董事； |
| 羅淑君女士 |] | |
| |] | |
| 潘永祥博士 | — | 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前董事； |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會成員，而香港房屋協會日前與市建局就房屋發展問題進行商討； |
| 郭烈東先生 | — | 其任職的機構曾接受市建局贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該機構先前曾接受市建局的資助；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 在紅磡擁有一個單位。 |

40. 委員備悉，何安誠先生、黎庭康先生、蔡德昇先生及郭烈東先生因事未能出席會議，而黃令衡先生則已經離席。委員亦同意，由於鍾文傑先生、黎志華先生、黃元山先生和黃天祥博士涉及直接利益，因此應請們就此議項暫時離席；另由於余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、袁家達先生、羅淑君女士和潘永祥博士所涉利益間接，而張國傑先生又沒有參與有關的申述／意見，因此他們可留在席上。

[鍾文傑先生及黎志華先生暫時離席，而黃元山先生、黃天祥博士及潘永祥博士於此時離席。]

41. 委員備悉，一套替代頁(附件 III)(為城規會於二零二一年六月十八日所舉行會議的會議記錄摘錄)在席上提交，供委員參考。

簡介和提問部分

42. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

43. 以下政府的代表和申述人／提意見人或申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮志慧女士 — 九龍規劃專員

麥仲恒先生 — 高級城市規劃師／九龍

申述人、提意見人及其代表

R4—黎錫球

黎錫球先生 — 申述人

R5—兆佳集團有限公司

楊偉康先生 — 申述人的代表

R6—鄭章明

鄭章明先生 — 申述人

R13／C23—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人及提意見人

C1—市建局

關以輝先生]
關美寶女士] 提意見人的代表
羅子偉先生]

C8—趙承紅

趙承紅女士] 提意見人
鄭文珠先生] 提意見人的代表

C13—韓成元

韓成元先生] 提意見人
鄭愛蘭女士] 提意見人的代表

C22—創建香港

黃允祈先生 — 提意見人的代表

44. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表及規劃署的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

45. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

46. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括發展計劃圖的背景和主要參數、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城規會文件第 10797 號(下稱「文件」)。

[李國祥醫生此時離席。]

47. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R 4 — 黎錫球

48. 黎錫球先生表示，他是旺德大廈一間地舖的東主。他不支持發展計劃圖，因為旺德大廈相對較新，大廈的狀況可以接受，將其拆卸重建會牽涉龐大的費用，亦會製造大量廢物，並不環保。此外，重建後可以額外增加的總樓面面積非常有限。

R 6 — 鄭章明

49. 鄭章明先生表示，他也是旺德大廈一間地舖的東主。他認同 R 4 的觀點。旺德大廈較附近很多大廈的狀況為佳，而且沒有任何結構問題。此外，旺德大廈在十年前才進行過大規模復修，因此應予豁免納入重建項目之內。

R 13 / C 23 — Mary Mulvihill

50. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 為增加重建項目的地積比率和總樓面面積，市建局把公共道路納入發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶，但沒有就改劃為道路的地方提供資料。市建局聲稱將會在街道範圍內提供更多行人通道及休憩用地。然而，通過刪減街道提供行人通道及休憩用地，不會令區內居民有所得益。這些行人專用街道會由市建局「管理」，而公眾將不可以自由使用這些街道舉辦活動。此外，街道是否劃為行人專用應由運輸署而非市建局決定；
- (b) 市建局建議在重建範圍內闢設一個全天候小區聚腳點，以打造一個社區聚會的中心點。項目內沒有關於樹木種植的資料，亦無提及會闢設動態康樂設施或兒童遊樂場地。市建局應在情況許可下盡力提供這些有極大需求的康樂設施；
- (c) 市建局的主要目的，是把屬於社區的公共空間變成私人空間。這安排與山東街／地士道街項目的做法同出一轍。在該項目中，原先預定全日開放供公眾

使用的公眾休憩空間及設施(例如公廁)均全部關閉。在這發展計劃圖上的公眾休憩空間，恐怕最終亦會變為居於上蓋大廈的居民的「私人花園」，並會提早關閉，以防對居民構成滋擾；

- (d) 從市建局的花園街／洗衣街／奶路臣街及利東街重建項目可見，項目所提供的休憩空間缺乏憩坐處，並有花槽阻擋通道，情況未如理想。市建局的其他項目很多亦有類似問題；
- (e) 土瓜灣舊區的行人路相對較闊，並有遮蔽，因此步行環境宜人。區內亦有很多有趣小商舖。然而，擬議行人天橋會令行人不再在地面步行，並破壞區內具活力的氛圍；
- (f) 擬議發展會侵佔為保護山脊線而劃定的不受建築物遮擋地帶。規劃署的回應指出，由於位於市建局發展項目前方的昇御門發展項目已侵佔該地帶，擬議發展不會在視覺上造成重大影響。她不能接受此說法。倘日後有更多同類項目，最終可能破壞從維多利亞港眺望山脊線的廣闊景觀；
- (g) 區內缺乏社區設施，未能符合《香港規劃標準與準則》的要求，但文件並沒有提及有關資料。市建局應盡力提供一所更大型的安老院舍和其他社區設施；
- (h) 她認為設於低座建築下層的小區聚腳點並不可取。其設計概念與市建局在啟德道／沙浦道發展項目中的擬議地下廣場相似。該地下廣場除了作為連接九龍城與啟德發展計劃的行人通道入口外，並無其他用途；以及
- (i) 市建局發展項目只會令舊區士紳化，並趕走現時的居民和商戶。

C1—市建局

51. 關美寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有關的重建項目(即 KC-016)是名為「九龍城行動區 1」並涵蓋周邊街區的重建項目全盤計劃的一部分。市建局已在 KC-016 附近展開另外七個重建項目；
- (b) 市建局在九龍城行動區 1 採取規劃主導和地區為本的模式，旨在重整／重新規劃該區的行人道路網絡和街道布局，藉以改善該區的步行環境及行人環境；
- (c) 為盡量減少對區內居民造成的滋擾，重建和重整道路和行人路、安置居民和搬遷商戶會分階段進行；
- (d) 在其他重建項目中落實把鴻福街和啟明街劃為行人專用區的建議，以及更改車輛交通路線後，九龍城行動區 1 內行人專用區對行車道的整體比例將為 70:30，中央區域將成為無車地帶。全天候小區聚腳點將位於中央區域，加上行人專用區，將可形成社區聚會的中心點；
- (e) 旺德大廈的佔用許可證於一九七四年發出。根據市建局的評估，旺德大廈處於可接受情況。最近一次的樓宇復修工程於二零一二年完成。在實施發展計劃圖的重建時，旺德大廈的樓齡已超過 50 年。把位於九龍城行動區 1 中央的旺德大廈剔出計劃，會令該區的規劃變得支離破碎。旺德大廈會變得孤立，並被新發展項目包圍。根據已進行的社會影響評估，旺德大廈過半數受訪者支持重建項目，只有少於 10% 受訪者反對；
- (f) 市建局將採用梯級式建築物高度輪廓，興建高度分別為主水平基準上 110 米及 140 米的住宅大樓和一幢低座建築，務求令設計與周圍環境相配合，以確保空氣流通及盡量減少對周邊地區的視覺影響；

- (g) 建議在發展項目中闢設總樓面面積相當於地積比率 1 倍的政府、機構及社區設施；
- (h) 在住宅大樓闢設平台的建議，主要是為了減輕附近主要道路所造成的交通噪音和對空氣質素的影響。採用此設計，住宅樓層可設於較高位置，並較遠離毗鄰的主要道路。項目將在土瓜灣道和馬頭圍道提供兩個通風門廊，以改善九龍城行動區 1 內街的通風、製造視覺趣味點，以及令平台的體積看來較小；
- (i) 建築物會從土瓜灣道及馬頭圍道後移，以進一步改善步行環境和行人環境；以及
- (j) 作為市建局活化策略的措施，市建局會研究興建行人天橋，把發展項目與港鐵土瓜灣站連接起來，務求在現有的地面過路處之外提供另一條安全和更直接的路線橫過土瓜灣道。

52. 關以輝先生表示，擬議住宅大廈的建築物高度為主水平基準上 140 米，不會破壞山脊線，而從香港會議展覽中心的策略性觀景點眺望該住宅大廈，大廈的景觀會被前方的昇御門發展項目完全遮擋。

C8—趙承紅

53. 趙承紅女士表示，她已在旺德大廈居住了一段很長的時間。她所居住的單位有些小問題，例如漏水及牆上的建築物料剝落。她支持重建旺德大廈，並希望市建局的賠償足以讓旺德大廈的居民遷到面積適中的單位，或居民可獲政府安置，令他們的居住環境得以改善。

C9—創建香港

54. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他不清楚擬議的重建計劃會否提供足夠的公眾休憩空間，並憂慮市建局灣仔利東街重建計劃(即囍匯)

有關公眾休憩空間的問題會在現時的土瓜灣項目中重現；

- (b) 囍滙有一個位於五樓平台的公眾休憩空間，其入口隱蔽，而且為訪客設置的指示牌不足，令該處的使用率偏低。市建局應從過往項目的經驗中學習，以確保有關問題不會在這個重建項目中再次出現；
- (c) 市建局重建項目的公眾休憩空間經常缺乏配合社區需要的設施，例如兒童遊樂設施；以及
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的供應不應計入行人專用街道。目前，發展計劃圖範圍內的街道交通疏落，居民會即慶在街道上進行社交及康樂活動。這些街道倘變成私家街道並由私人管理，便會變得名店林立，所進行的活動亦會受限制。重建項目經常徹底改變有關地區的社會結構，迫使現有的居民和商店遷走，情況就如利東街項目一樣。

55. 由於政府的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

56. 部分委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 擬議的全天候小區聚腳點的面積多大，以及發展計劃圖的《註釋》有否訂明就提供該等設施的要求；
- (b) 區內政府、機構及社區設施的供應是否短缺；以及
- (c) 擬設有 200 個宿位的安老院舍，能否解決紅磡區內該等設施供應短缺的問題。

57. 九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃圖的《註釋》已訂明須在「住宅(甲類)」地帶闢設全天候小區聚腳點，但並沒有規定其最低面積。市建局所提交的文件中並沒有就此提供資料；
- (b) 顯示紅磡規劃區內政府、機構及社區設施供應情況的列表已載於城市規劃委員會文件第 10743 號，該文件於二零二一年六月十八日獲城規會考慮。供應短缺的設施種類包括地區休憩用地、中學課室、醫院床位、幼兒中心、長者日間護理中心／單位、家居為本社區照顧服務及安老院舍宿位；以及
- (c) 在這個項目中擬設有 200 個宿位的安老院舍有助紓緩安老院舍的短缺問題，令宿位短缺由約 600 個減至 400 個。倘該區日後進行其他主要的公營房屋發展或重建項目，則會有空間提供更多合適的政府、機構及社區設施，以服務該區居民。

58. 主席和部分委員就以下方面向市建局(C1)作出提問：

重建計劃

- (a) 進行重建後可提供多少個住宅單位，以及與現時情況比較下，單位的平均面積為何；
- (b) 有何措施改善行人環境，以及擬議行人天橋和通風門廊有何規劃和設計優點；
- (c) 擬議的全天候小區聚腳點由哪方負責管理保養；
- (d) 位於啓明街的通風門廊附近通往停車場的通道，會否與行人專用街道有所衝突；
- (e) 擬議建築物會否侵佔就山脊線而定的 20% 不受建築物遮擋地帶；
- (f) 有關用地是否如申述人／提意見人所述，如利東街般具有特色；

- (g) 會否在平台層闢設任何公眾休憩空間，以及有關公眾休憩空間的數字是如何計算得來。

與周邊的市建局項目產生協同效應

- (h) 重建計劃如何與其他在附近的市建局項目產生協同效應，並為周邊地區帶來規劃增益；
- (i) 把旺德大廈納入重建計劃的理據為何；

補償及安置

- (j) 對受影響居民及店主的補償及安置安排為何；

其他事宜

- (k) 是否具備合適的監察機制，以確保九龍城行動區 1 的整體規劃概念得以落實；以及
- (l) 該區的康樂設施是否足夠。

59. C1 的代表關以輝先生及關美寶女士作出以下回應：

重建計劃

- (a) 發展計劃圖上有多幢建築物，目前提供 410 個住宅單位(以建築圖則的資料計算)。根據概念計劃，重建項目將提供約 900 個單位，平均面積約為 46 平方米。預計每個單位平均可容納約 2.3 至 2.5 個人。市建局重建項目的住宅單位面積下限約為 28 平方米(相等於約 300 平方呎)。實際的單位面積幅度將視乎發展商最終採用的設計而定；
- (b) 計劃建議闢設兩個闊度和高度最少均為 15 米的通風門廊，作為其中一些「優良的設計措施」，讓該區環境得以改善。通風門廊除了可以改善在行人水平的通風效果，亦能提高景觀開揚度，以及將平台分成體積較細的部分，讓平台看起來不會過大。在

詳細設計的階段，將會進一步探討能否擴闊行人路及沿街道興建簷篷。連接發展項目與港鐵土瓜灣站的擬議行人天橋並不屬於重建項目的一部分，而是獲九龍城區議會歡迎的另一項活化措施，旨在改善該區通達程度及行人連接。該行人天橋亦可方便市民經無障礙通道由港鐵站前往設於發展項目平台的政府、機構及社區設施。行人天橋的業權及管理保養安排事宜，仍有待與相關政府部門作進一步商討。相關政府部門正商討在過渡期內於土瓜灣道提供替代過路設施；

- (c) 低座建築下方的全天候小區聚腳點設有上蓋，但並非密封。該處建議採用下沉式設計，闢設寬闊的樓梯，並提供空間作表演或其他活動用途。全天候小區聚腳點的管理保養安排尚未有定案，但市建局將確保不會把相關責任和費用轉嫁予日後住宅單位的業主；
- (d) 兩個擬議通風門廊會配合啟明街及鴻福街。目前建議把停車場入口設於啟明街，已顧及技術限制和運輸署的意見。出入口的實際位置將在詳細設計階段敲定。由於重建項目僅提供約 114 個泊車位及若干上落客貨車位，預計產生的交通流量頗低，不大可能會影響行人環境；
- (e) 最高建築物的高度為主水平基準上 140 米。樓高五層的平台會容納多項商業和政府、機構及社區設施。闢設平台的目的是為了把住宅樓層升高，藉以緩減附近的主要道路所產生的噪音及對空氣質素所造成的影響。根據已進行的視覺影響評估，從香港會議展覽中心的策略性觀景點眺望，位於申述用地(下稱「該用地」)的擬議建築物(建築物高度為主水平基準上 140 米)會稍微侵佔就山脊線而定的 20% 不受建築物遮擋地帶。海港沿岸的觀景點不會看到擬議發展項目內的建築物，因為這些建築物會被前方的其他現有發展項目遮擋；

- (f) 該用地的地舖主要為汽車維修工場，而且該些街道沿路亦無甚特色；
- (g) 市建局並無在有關項目中提出在平台層闢設公眾休憩空間；

與周邊的市建局項目產生協同效應

- (h) 根據市區更新地區諮詢平台研究，市建局就九龍城行動區 1 展開了一項地區為本的規劃研究。市建局旨在透過全面的整體規劃改善有關地區的生活環境，並進行大型公眾諮詢，以作為研究的一部分。該用地的重建項目會與附近其他的市建局項目(全部均已展開或正在進行投標)產生協同效應。此外，該用地的擬議全天候小區聚腳點不但可以打造一個供社交聚會之用的匯聚點，也可以供居住在該區的其他居民使用。重建項目大約有 5 000 平方米的總樓面面積會指定作闢設長者護理設施，而位於九龍城行動區 1 的啟明街需求主導重建項目(DL-8:KC)亦建議闢設社會福利設施。應注意的是，在發展計劃圖於憲報刊登之前，該用地先前在紅磡分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。倘若該用地是由私人發展商負責進行重建，則有關的私人發展商無須闢設公眾休憩空間和政府、機構及社區設施，也無須採用各種設計措施，以期令周邊地區受惠；
- (i) 旺德大廈已在二零一二年進行大型樓宇維修工程，樓宇現時的狀況屬可以接受。一般來說，維修工程每隔 10 年便會進行一次。在考慮應否把某一幢建築物納入重建項目時，樓宇的狀況只是眾多考慮因素的其中之一。從整體規劃的角度而言，由於旺德大廈位處九龍城行動區 1 項目的中心區域，因此不宜將其從重建區剔除。倘若把該大廈剔除，便會無法封閉玉成街，也無法妥為重整周邊的行人和道路網絡或是闢設全天候小區聚腳點。這樣會大大削弱市建局為整體在該區進行重建和活化所付出的努力。旺德大廈過半數受訪者均支持重建該幢大廈；

補償及安置

- (j) 市建局會根據現行政策提供補償，當中會考慮相關物業的市值，以及受影響人士是否有關物業的擁有人或佔用人。實際的補償金額會按照立法會二零零一年通過的計算方法計算。根據二零一一年公布的《市區重建策略》，市建局會盡可能協助商舖業主重置業務，而社工團隊亦會協助市建局與受影響區內人士之間的溝通；

其他事宜

- (k) 申述地點周圍有七個市建局重建項目，當中有六個項目完全位於「住宅(甲類)」地帶的範圍內，而且符合該地帶的發展管制，無須向城規會申請規劃許可或對分區計劃大綱圖作出修訂。位於鴻福街的項目 KC-010 涉及另一份獲城規會在數年前同意的發展計劃圖。除了市建局會自行監管外，地政總署亦可透過在個別項目的土地契約施加條款，監管有關項目的落實情況。此外，道路工程(包括修改和封閉現有街道)已經／將會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登。如有公眾人士提出任何反對意見，該等意見將會按照既定機制處理。上述所有安排有助機制有效運作，確保重建計劃得以妥善落實；以及
- (1) 海心公園鄰近該地點，而且方便易達。該區亦有其他小型公園和遊樂場。在九龍城行動區 1 的範圍內，該地點的擬議全天候小區聚腳點，以及與項目 KC-012/013 相鄰，毗連啓明街行人專用路段的公眾休憩空間，將來可供所有公眾人士使用。

60. 主席備悉，闢設全天候小區聚腳點一事已在發展計劃圖的《註釋》中有關「住宅(甲類)」地帶的規劃意向訂明，而詳情已在相關的《說明書》中進一步闡述。她詢問規劃處和市建局的代表，為了增加透明度和訂明期望，是否適宜在《說明書》中述明全天候小區聚腳點的最低面積。九龍規劃專員馮志慧女士在回應時表示，市建局就全天候小區聚腳點提出的建議

屬初步性質，其面積和詳細設計需在隨後的階段才能敲定。現時的《註釋》旨在為市建局提供某程度上的靈活性。儘管如此，若市建局提供有關全天候小區聚腳點最低面積的資料，有關資料可視乎情況納入發展計劃圖的《說明書》內。有關這方面，C1 的代表關以輝先生表示，在概念計劃中，全天候小區聚腳點連周邊露天園境美化區的面積約為 500 平方米。由於全天候小區聚腳點的設計仍屬初步性質，或會有所變更，若當局就全天候小區聚腳點制訂最低總樓面面積，或會限制日後全天候小區聚腳點的設計，並會引起有關該聚腳點的面積是否計及露天園境美化區的爭議。因此，較理想的做法是在這方面保留充分的靈活性。

61. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休二十分鐘。]

62. 商議部分以機密文件形式記錄。

[鍾文傑先生和黎志華先生於此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 6

[公開會議]

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10798 號)

[此議項以廣東話進行。]

63. 秘書報告，申請人在二零二一年十二月七日要求城規會再延期三個月才考慮這宗覆核申請，讓其有足夠時間諮詢相關政府部門，並準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

64. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33A)所訂的準則，因為申請人需要更多時間諮詢相關政府部門，並準備進一步資料以回應政府部門的意見，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。儘管如此，城規會規劃指引編號 33A 訂明，通常會給予申請人兩個月，以擬備進一步資料提交城規會。

65. 經商議後，城規會決定延期兩個月(而並非按申請人的要求延期三個月)，就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核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城規會考慮。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，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規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 7

[公開會議]

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

66. 餘無別事，會議在下午三時零五分結束。