

香港城市規劃委員會
(文件已於二零零九年五月八日解密)

二零零九年四月三日舉行的城市規劃委員會
第 933 次會議記錄

議程項目 6

呈交市區重建局上海街／亞皆老街發展計劃的
發展計劃草圖(MK/01)
(城規會文件第 8314 號)

商議部分

1. 主席表示，城規會應集中討論發展計劃草圖的界線和方式，以及發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》所載的規劃意向和用途。

發展計劃草圖的界線

2. 一名委員認為發展計劃草圖的界線可以接受，並支持在發展計劃草圖內加入 10 幢戰前唐樓及四幢位於唐樓之間的戰後建築物。該些戰後建築物可以令日後的設計具有靈活性，並提供所需的合適用地，俾能按照現行的標準，提供必要的屋宇設備。該名委員亦同意發展計劃草圖不應包括計劃區旁的兩幢建築物，因為該兩幢建築物頗新且狀況良好。其他委員表示同意。

發展計劃圖的方式

3. 一名委員表示，本港的戰前唐樓日漸罕見，為了避免計劃區內有零星的唐樓重建項目，市區重建局(下稱「市建局」)必須採用擬議的發展計劃圖方式。另一名委員對此表示認同。主席補充說，倘若沒有發展計劃圖，便沒有機制阻止業主重建現時位於「住宅(甲類)」地帶的物業。進行零星重建會損及唐樓的屋羣效應，有違保存此類建築物的目的。根據《市區重建局條例》第 25 條製備的發展計劃圖可清楚述明保存唐樓的意向，以及如何落實有關的保育計劃，確保受影響的業主和租戶

可以按市建局的政策獲得補償。委員認同發展計劃圖方式可以更有效地達到保存和活化上海街唐樓的目標。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》

4. 委員備悉《註釋》及《說明書》的內容，並同意該兩份文件已反映了發展計劃的性質及戰前唐樓和戰後建築物的規劃意向。

5. 一名委員詢問城規會會否獲簡略告知有關社會影響評估報告的進一步資料，秘書在回應時解釋說，該報告(第一和第二階段)由市建局按照市區重建策略的規定而擬備，並已涵蓋在現時提交城規會參考的資料內。報告的結果亦概述於文件之中。倘城規會同意並認為發展計劃草圖適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公布，以供公眾查閱，公眾仍可根據法定規劃程序就發展計劃草圖提出申述及意見。所接獲的申述及意見會全部呈交城規會考慮。至於公眾可能在發展計劃草圖公布後質疑項目的可行性，秘書告知委員，根據上訴法庭先前就市建局士丹頓街／永利街項目作出的判決，城規會就發展計劃圖作出決定時可考慮項目是否可行。不過，市建局必須提供足夠資料，城規會方可充分地評估項目是否可行。至於士丹頓街／永利街發展計劃，儘管城規會已提出要求，但市建局基於保密理由，拒絕向城規會披露項目的財務狀況。

6. 秘書告知委員，根據城市規劃委員會的規劃指引編號 29A，城規會就發展計劃草圖作出的決定，將會在有關會議的日期起計三至四個星期內保密，直至發展計劃草圖根據《城市規劃條例》第 5 條公布後才會予以宣布。秘書處會把宣布城規會決定的日期告知委員。

7. 經進一步商議後，城規會決定：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條認為分別載於文件附件 2 和附件 3 的《上海街／亞皆老街發展計劃草圖編號 S/K3/URA3/A》及其《註釋》適宜公布，以便根據《城市規劃條例》第 5 條展示該發展計劃草圖，以供公眾查閱；

- (b) 通過文件附件 4 所載發展計劃草圖的《說明書》，並採納該《說明書》就城規會的規劃意向和擬備發展計劃草圖的目的所作的陳述，以及同意該《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併展示給公眾查閱；
- (c) 同意在發展計劃草圖展示後，該發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》適宜呈交油尖旺區議會，以便進行諮詢／以供參閱；以及
- (d) 備悉文件附件 Ia(即附錄 F 及 G)所載的社會影響評估報告(第一和第二階段)。

議程項目 7

呈交市區重建局太子道西／園藝街發展計劃的發展計劃草圖(MK/02)
(城規會文件第 8313 號)

商議部分

8. 主席表示，城規會應集中討論發展計劃圖的界線和方式，以及發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》所載的規劃意向和用途。

發展計劃草圖的界線

9. 主席表示，發展計劃草圖包括 10 幢戰前唐樓，但不包括一幢位於唐樓之間的 15 層住宅建築物，因為該住宅建築物頗新且狀況良好。在太子道西 210 至 212 號有兩幢戰前唐樓，屬高度和外牆設計劃一的戰前唐樓羣的一部分，雖然被上述住宅建築物分隔，但亦包括在發展計劃草圖內。委員備悉並同意發展計劃草圖的界線。

發展計劃圖的方式

10. 委員同意必須採用發展計劃圖的方式，避免計劃區內有零星的重建項目，影響保育唐樓的工作。受影響的業主和租戶也可按市建局的政策獲得補償及安置。

發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》

11. 委員備悉《註釋》和《說明書》的內容，並同意該兩份文件已反映了發展計劃的性質及戰前唐樓的規劃意向。

12. 秘書告知委員，根據城規會規劃指引編號 29A，城規會就發展計劃草圖作出的決定，將會在有關會議的日期起計三至四個星期內保密，直至發展計劃草圖根據《城市規劃條例》第 5 條公布後才會予以宣布。秘書處會把宣布城規會決定的日期告知委員。

13. 經進一步商議後，城規會決定：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條認為分別載於文件附件 2 和附件 3 的《太子道西／園藝街發展計劃草圖編號 S/K3/URA2/A》及其《註釋》適宜公布，以便根據《城市規劃條例》第 5 條展示該發展計劃草圖，以供公眾查閱；
- (b) 通過文件附件 4 所載發展計劃草圖的《說明書》，並採納該《說明書》就城規會的規劃意向和擬備發展計劃草圖的目的所作的陳述，以及同意該《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併展示給公眾查閱；
- (c) 同意在發展計劃草圖展示後，該發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》適宜呈交油尖旺區議會，以便進行諮詢／以供參閱；以及
- (d) 備悉文件附件 Ia(即附錄 F 和 G)所載的社會影響評估報告(第一和第二階段)。