

香港城市規劃委員會

(於二零零七年六月一日解密)

二零零七年四月二十日舉行的 城市規劃委員會第 883 次會議記錄

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局海壇街／桂林街／北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/A》
(城規會文件第 7806 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

1. 秘書指出，由於擬議發展計劃圖是由市區重建局(下稱「市建局」)提交的，下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|-------------|
| 伍謝淑瑩女士 |] | |
| 以規劃署署長身分 | | |
| 梁玉書先生 |] | 擔任市建局非執行董事 |
| 以地政總署署長身分 | | |
| 陳家樂先生 |] | |
| 夏鎋琪女士 | | 擔任市建局規劃、拓展及 |
| 以民政事務總署助理署長 - | | 文物保護委員會的增選委 |
| (2)身分 | | 員 |
| 林雲峰教授 |] | 近期與市建局有業務上的 |
| |] | 往來 |

黃澤恩博士

] 往來

賴錦璋先生

- 前任市建局成員

2. 秘書報告說，林雲峰教授、賴錦璋先生及陳家樂先生已就未能出席下午會議致歉。黃澤恩博士、伍謝淑瑩女士、夏鎂琪女士及梁玉書先生則已就未能出席會議中討論此議項的部分致歉。

3. 主席指出，城規會將會討論發展計劃草圖(包括市建局所建議的發展區界線)。根據城規會規劃指引編號 29A，城規會對發展計劃圖作出的決定，會在會議後保密三至四個星期，直至發展計劃圖根據條例第 5 條公布後才會予以宣布。對於會議的擬議安排，委員表示同意。

4. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、城市規劃師／荃灣及西九龍陳桂湫女士和市建局馬昭智先生此時應邀出席會議。

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋會議的程序。她繼而邀請陳月媚女士向委員簡介文件的背景。

6. 陳月媚女士以 Powerpoint 簡報軟件輔助講解，按文件詳載的內容簡介文件的背景，並陳述下列要點：

背景

- (a) 市建局於二零零六年三月三日根據《市區重建局條例》第 25 條提交《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/A》，供城規會考慮。市建局考慮過政府部門提出的意見後，分別於二零零六年三月及十一月提出延期要求和提交補充資料(包括經修訂的假定計劃及技術評估)。市建局建議把三個地點(在發展計劃圖上稱為地點 A、B 及 C，現有建於五十至六十年代的四至七層大廈)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，「綜合發展區」地帶的「註譯」訂明，住用和非住用的最高地積比例分別為 7.5 倍及 1.5 倍；

假定計劃

- (b) 發展項目包括在三個地點興建四幢 27 至 47 層高的住宅大廈，設有零售、會所及泊車設施，最高建築物高度為主水平基準上 150 米，以及在地點 C 興建一幢兩層高作零售用途的建築物。該計劃包括總樓面面積為 2 200 平方米的社會福利設施(由發展商興建並由政府負責管理及維修保養)、一塊位於地點 C 面積為 1 500 平方米的休憩用地連同北河街一段封閉路段及沿海壇街和通州街設置三個車輛進出口。該計劃暫訂於 2013 年完成；

規劃大綱草擬本

- (c) 上述發展規範已納入提交城規會考慮的規劃大綱草擬本內，並會作為擬備總綱發展藍圖的依據；

社會影響評估

- (d) 載有住戶資料及調查結果的社會影響評估撮錄於文件第 6 段，已交予有關政府部門傳閱。社會影響評估顯示社區服務隊所提供的服務已足以處理有關影響，並建議採取紓緩措施，以協助受影響的居民；

政府部門的意見

- (e) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，從噪音規劃的角度而言，並不適宜進行住宅發展。環保署署長亦關注，環境影響評估為解決西九龍走廊的交通噪音問題而建議的紓緩措施是否可行，建議措施包括興建 17 米高的平台、使用單方向大廈設計、設置露台、建築簷片及部分側面外牆不設可開啓的窗戶。噪音規定符合比率為 74%，並未達到訂於 80% 的要求。運輸署助理署長／市區指出，由於交通影響評估的研究年限訂為 2021 年，因此須進行車龍分析，以證明車輛升降機及車輛通道的設計可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議建築物高度為主水平基準上 150 米，與

附近環境不相協調，而空氣流通評估亦須加以說明。路政署總工程師(九龍)指出，該署預算於二零零七年年底在面向計劃發展項目的一段西九龍走廊，重新鋪上低噪音物料。社會福利署署長不反對設置政府、機構或社區用途及社會影響評估的結果。如有需要，該署會提供協助，處理受影響居民的需要。康樂文化事務署署長不反對這項建議；

區內人士的意見

- (f) 深水埗民政事務專員同意社會影響評估的結果。深水埗區議會房屋事務委員會已通過動議，促請市建局就賠償／安置和遷徙作出滿意的安排，以及把海壇街 205 至 211 號納入發展計劃圖。城規會得悉，於二零零七年四月十四日舉辦了一個有關在深水埗區進行的市建局計劃的工作坊，深水埗區議員曾獲邀出席。市建局同意於憲報公布發展計劃圖期間，諮詢深水埗區議會；

公眾意見

- (g) 在發展計劃草圖及社會影響評估報告的公布期內接獲 48 份意見書(包括 39 封內容劃一的信件)，提出的意見如下：
- 把毗連地點 B 的*海壇街 205 至 211 號*納入發展計劃圖，因為建築物的狀況／樓齡接近，而建築期間可能會對環境及結構安全造成影響(44 份意見書)；
 - 把*醫局街 201 至 203A 號*及*通州街 270 至 286 號(通州大廈)*納入發展計劃圖，因為兩幢大廈的樓齡均超過 40 年，而且狀況惡劣(兩份意見書)；
 - 把*海壇街 184 號四樓*納入發展計劃圖(一份意見書)；

- 把海壇街 189 至 203 號從發展計劃圖中刪除，因為大部分業主自一九九零年已草擬重建計劃(一份意見書)；

規劃署的意見

- (h) 規劃署原則上並不反對，因為發展計劃草圖有助綜合重建項目提早落實，以改善環境、提供社區設施及休憩用地，解決該區欠缺有關設施的問題。透過對提交總綱發展藍圖及技術評估的規定，「綜合發展區」地帶比先前的「住宅(甲類)」地帶，更能確保發展規模及設計受到適當的規管；
- (i) 發展計劃草圖所訂的界線並非不合理，因為部分提意見人建議納入發展計劃圖的物業／地點，並不符合根據建築物狀況、樓齡及高度訂定的選址準則。某些位於邊緣的地點，其面積已大至足以獨立進行重建。由於海壇街 189 至 203 號符合選址準則，倘把有關地點刪除，會對發展計劃的綜合性造成不良影響。對於環保署署長在環境影響評估中對交通噪音表示關注，則可在提交總綱發展藍圖的階段，檢討紓緩措施及改善建築物布局的方法。為處理環保署所關注的問題，建議在《註譯》、《說明書》及規劃大綱上訂明噪音規定符合比率為 80%。其他技術事宜，包括交通影響評估、空氣流通評估、建築物高度及與基礎設施毗鄰而立，則可在提交總綱發展藍圖的階段才考慮。深水埗區議會所關注的賠償事宜及安置政策，屬於收購問題，將會留待落實階段時處理。倘城規會認為現有的計劃界線合適，以及發展計劃圖可展示供公眾查閱，公眾便可於憲報公布期間提交申述書。根據規劃許可審批制度，公眾亦可就總綱發展藍圖提出意見；
- (j) 為處理政府部門所關注的問題，規劃署建議對規劃大綱草擬本作出下列修訂：
 - 擬議住宅、零售和休憩用地用途及發展密度（即住用地積比率最高為 7.5 倍，非住用地

積比率最高為 1.5 倍)，與附近發展互相協調。為限制發展項目的發展規模，應刪除容許根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條額外增加地積比率的條文；

- 考慮到總城市規劃師／城市設計及園境的意見，以及為維持和諧的高度輪廓，所以不會在規劃大綱訂明最高建築物高度。在提交總綱發展藍圖的階段，將會有較多有關細節及設計的資料，屆時便可視乎技術評估(包括空氣流通評估)的結果，決定建築物的高度，並以視覺影響評估作為有關決定的理據；
- 規劃大綱內須訂明噪音規定符合比率為 80%，以處理環保署署長就可能出現的交通噪音所表達的關注；
- 在提交總綱發展藍圖的階段，須遞交經修訂的空氣流通評估，以盡量減低可能對空氣流通造成的不良影響；以及
- 訂明對各項技術評估的要求，以確保能夠有效紓緩可能出現的不良影響。

[梁廣灝先生此時到達出席會議。]

7. 主席繼而邀請市建局的代表闡述發展計劃草圖。

8. 馬昭智先生以 Powerpoint 簡報軟件輔助講解，陳述下列要點：

交通噪音

- (a) 為處理環保署署長對交通噪音所表達的關注，有關設計已作出修訂，包括修訂大廈的布局及數目、把休憩用地移往北河街以及興建 17 米高的平台、把界線從西九龍走廊移後 20 米、使用單方向大廈設

計及部分側面外牆不設可開啓的窗戶、設置建築簷片及興建附有消減噪音設計的露台。配合擬議噪音紓緩措施(例如為面向西九龍走廊的露台進行隔音工程)及路政署的建議，即在一段西九龍走廊，重新鋪上低噪音物料，預計噪音規定符合比率可達 80%。在規劃大綱註明噪音規定符合比率為 80%，可以接受；而在提交總綱發展藍圖的階段，將會根據詳細設計進行環境影響評估；

建築物高度

- (b) 對於有關高度的關注，經修訂的設計已把建築物高度減至主水平基準上 150 米。在提交總綱發展藍圖的階段，將會根據詳細的設計，檢討先前採用計算流體力學模型進行的空氣流通評估，以考慮改善通風的方案；以及

回應公眾提出的意見

- (c) 樓齡較高且殘舊的建築物會獲優先重建。市建局注意到，提意見人建議納入發展計劃圖的其他建築物，並未能符合選址準則。海壇街 184 號四樓只是一個獨立單位。醫局街 201 至 203A 號、通州大廈及海壇街 205 至 211 號是較高層的大廈，狀況相對較好，其中部分單位受到交通噪音影響。海壇街 189-203 號是建於一九五四年的四層構築物，狀況惡劣，該處暫時既無確實的重建計劃，亦沒有已獲批准的建築圖則。由於現時已有 680 個住戶受到發展計劃圖影響，倘把這些地點納入發展計劃圖，便會有更多住戶受到影響，可能對社會造成更大的干擾。日後將會為範圍較大的區域進行更全面的改善計劃，較審慎的做法是分階段在此區進行重建，並先重點處理有較迫切需要的個案。

9. 主席繼而邀請委員就文件提出意見。

10. 一名委員詢問，為何取消建築物高度訂於主水平基準上 150 米的限制。陳月媚女士回應說，在現階段訂明明確的高度

限制，會令公眾覺得城規會認為高度達主水平基準上 150 米的建築物可以接受。對比訂明最高建築物高度，較審慎的做法，是規定申請人在提交總綱發展藍圖的階段，根據進一步評估(包括視覺影響評估及空氣流通評估)的結果，為擬議建築物高度提供理據，並證明有關建議可以接受。這樣亦可在靈活處理設計與實施規劃管制兩者之間取得平衡。

11. 委員亦就下列要點提出問題：

- (a) 把位於海壇街 205 至 211 號毗鄰的大廈納入地點 B 似乎有可取之處；
- (b) 把位於地點 A 北面的醫局街 201 至 203A 號的土地納入發展計劃圖，可增加地點的面積，令設計更加靈活，以及有助考慮提供休憩用地；
- (c) 會否考慮把現時受交通噪音影響的通州大廈納入計劃內，以便進行更全面的設計；
- (d) 會否在北河街的一段封閉路段興建上蓋；
- (e) 有 70% 的商戶會受影響，對此有何安排；以及
- (f) 有否為該區制定全面的重建策略。

12. 馬昭智先生作出以下回應：

- (a) 位於海壇街 205 至 211 號毗鄰的大廈建於六十年代，狀況較為良好，並不符合選址準則。不過，這些大廈會納入日後由市建局負責的改善計劃內；
- (b) 把醫局街 201 至 203A 號的土地納入發展計劃圖的建議只是由一名提意見人(業主立案法團)提出，故並不反映整座大廈所有業主的意見。倘把這幢八層大廈納入地點 A，將會有更多居民受到影響，而且修改地點 A 的形狀，亦會令設計的靈活性及布局受到破壞；

- (c) 通州大廈則是一幢建於一九六四年的九層大廈，近期曾進行翻新，位置在該區邊緣，其面積已大至足以獨立進行重建。一些樓齡較高的大廈，由於高度不及行車天橋，相對於高層大廈，整體而言較不容易受到交通噪音影響；
- (d) 北河街的一段封閉路段位於地點 C，將會發展成面積 1500 平方米的地面休憩用地，連接行車天橋底下的臨時玉器市場及南面的通州街公園；
- (e) 計劃在地點 C 興建一幢兩層高作零售用途的建築物，以便經營具地區色彩的特色零售店及商店。南面的臨時玉器市場暫不受計劃影響，但日後將會成為地區更新計劃的主要組成部分；以及
- (f) 市建局除進行發展計劃圖內的重建計劃外，亦着手展開其他計劃，為深水埗區進行翻新及注入生氣，其中包括實施行人專用區及改善景觀計劃，以便為該區制訂較全面的改善策略。

13. 主席指出，倘市建局向城規會簡介研究的結果，將有助委員全面了解市建局改善該區環境的整體策略。馬昭智先生同意，待研究完成後，便會向委員作出簡介。

14. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝市建局及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

[簡松年先生此時離席。]

商議部分

15. 主席認為，市建局為擬議發展計劃圖劃定界線時，已小心考慮地點的範圍、位置和建築物的狀況、樓齡及高度。提意見人建議把物業／建築物納入計劃或從計劃刪除，這些建議不是未能符合市建局選址準則，便是本身已有足夠潛力獨立進行重建。她得悉規劃署建議在發展計劃圖及規劃大綱加入額外規定和評估要求，以便在提交總綱發展藍圖的階段，透過對發展密度和設計實施適當的管制，處理政府部門就建築物高度及交

通噪音所提出的關注。

16. 委員普遍支持建議，並提出下列意見：

- (a) 可在制訂詳細設計的階段考慮進行更多綠化及把界線移後；
- (b) 除了有關西九龍走廊的交通影響外，應多加考慮實施紓緩措施，以處理桂林街和海壇街所蒙受的同類噪音影響；
- (c) 深水埗區相對有較多單親家庭和新移民，應就提供社區設施事宜諮詢深水埗區議會；以及
- (d) 由於盡快落實市區重建符合居民的期望，並獲區內人士普遍支持，為求審慎，不建議為納入不符合選址準則的物業／建築物而對現有計劃界線作出重大修訂，以免影響計劃落實。不過，市建局宜盡早進行公眾諮詢，對區內人士可能提出修訂發展計劃圖界線的要求，亦須作好準備，以便作出回應。

17. 主席表示，任何對發展計劃圖界線作出的擬議修訂，必須有充分理據支持。由於重建的過程相對漫長，倘在不符準則或沒有取得全部有關業主同意的情況下，在現階段對計劃作出增減，滿足個別業主立案法團或某些提意見人的要求，會令原本已難於處理的社會及安置問題，變得更加複雜，還會把計劃進一步推遲。可取的做法是如期推行現有計劃，再視乎該區的整體都市改善計劃，分階段落實市建局其他項目。

18. 趙德麟先生指出，環境影響評估所提出的建議(例如使用單方向大廈設計及不設可開啓的窗戶)，通常不獲接納為紓緩措施，而有關建議亦難以落實。至於其他消減噪音方法(例如設置露台)，可能不足以解決交通噪音問題。在提交總綱發展藍圖的階段，須利用較創新的方法令噪音規定符合比率達 80%。

19. 委員考慮過政府部門的意見後，同意發展計劃草圖連其《註譯》及《說明書》的內容。委員亦認為規劃署建議對規劃大綱作出的修訂項目合理，同意訂明噪音規定符合比率為

80%，並在提交總綱發展藍圖的階段，根據詳細的評估結果，考慮建築物高度的規定。

20. 經進一步商議後，城規會決定把規劃署建議的修訂項目納入計劃圖，以及：

- (a) 認為《市區重建局海壇街／桂林街／北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/A》及其《註譯》根據《市區重建局條例》第 25(6)條適宜公布，從而按照《城市規劃條例》第 5 條的規定，把發展計劃草圖展示供公眾查閱；
- (b) 通過採納發展計劃草圖的《說明書》，作為城規會就該圖則所訂定的規劃意向和目的，並同意該《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意該草圖、其《註釋》及《說明書》適宜在圖則展示之後提交深水埗區議會作諮詢／參考；
- (d) 同意規劃大綱草擬本適宜提交深水埗區議會作諮詢；以及
- (e) 分別留意社會影響評估(第一期及第二期)報告。