

機密文件

(文件已於二零一七年八月二十五日解密)

二零一七年八月四日舉行的  
城市規劃委員會第 1148 次會議記錄

議程項目 4

[閉門會議]

考慮有關《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10289 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

6. 會議備悉，除會議記錄外，二零一七年六月十五日聆聽會的錄影記錄已於二零一七年七月十六日送交各委員。

7. 秘書表示，實物投影機所展示委員就此議項所作出的利益申報已於二零一七年六月十五日的會議記錄報告。就此議項的利益申報如下：

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 市區重建局(下稱「市建局」)<br>非執行董事及市建局規劃、拓展及文物保護委員會委員     |
| 潘永祥博士                | — 市建局非執行董事；市建局土地、安置及補償委員會委員；<br>以及市建局市區更新基金董事會董事 |
| 黃令衡先生                | — 市建局上訴委員會副主席                                    |

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 劉興達先生          | — | 目前與市建局及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)有業務往來                    |
| 符展成先生          | — | 目前就市建局卑利街／嘉咸街發展計劃與長江實業(集團)有限公司有業務往來，以及與艾奕康公司有業務往來 |
| 何安誠先生          | — | 目前與市建局有業務往來；過往曾經與艾奕康公司有業務往來                       |
| 張國傑先生          | ] | 他們的   |
| 黎庭康先生          | ] | 公司目前與市建局有業務往來                                     |
| 簡兆麟先生          | ] | 市建局市區更新基金董事會                                      |
| 馮英偉先生          | ] | 董事  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | ] | 目前與艾奕康公司有業務往來                                     |
| 黎慧雯女士          | ] |   |
| 侯智恒博士          | ] |   |
| 廖凌康先生          | — | 過往曾經與市建局有業務往來                                     |
| 余烽立先生          | — | 過往曾經與艾奕康公司有業務往來                                   |
| 陳福祥博士          | — | 擁有紅磡海逸豪園一個單位                                      |
| 李美辰女士          | — | 與配偶共同擁有紅磡愛景街一個單位                                  |

8. 委員備悉黃令衡先生、何安誠先生、張國傑先生、黎庭康先生、侯智恒博士及黎慧雯女士因事未能出席會議。由於李啟榮先生、劉興達先生、符展成先生及潘永祥博士涉及直接利益，與會者同意應請他們在討論此議項時暫時離席。由於黃仕

進教授、廖凌康先生及陳福祥博士沒有直接參與有關發展項目或他們的物業並非直接望向申述地點，委員同意他們可留在席上。委員亦備悉余烽立先生及李美辰女士尚未到席，而他們所涉及的利益屬間接性質。

[李啟榮先生、劉興達先生、符展成先生、何立基先生、邱浩波先生、楊偉誠博士及潘永祥博士此時離席。]

9. 為方便進商議，秘書扼要重述以下背景資料：

- (a) 二零一六年十月二十八日，市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 348 份申述書及八份意見書。在 348 份申述書當中，九份大致支持重建計劃，337 份表示反對，兩份提供意見／表示關注；
- (b) 發展計劃圖涵蓋的範圍現劃為「住宅(甲類)7」地帶，最高總地積比率為 9 倍，最高住用地積比率為 7.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；以及
- (c) 有關市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖的申述／意見的聆聽會於二零一七年六月十五日舉行。

10. 秘書繼而扼要重述申述人及提意見人在其書面申述及口頭陳述的要點，以及相關政府部門所作的回應。

#### 表示支持的申述及意見

11. 與會者備悉一些申述人／提意見人大致支持重建，理由是現有樓宇破舊不堪，而且重建會增加房屋供應及改善區內環境。然而，他們認為應先考慮原址重置當區商戶及原區安置居民，然後才進行重建，以便保留當區特色。相關政府部門已備悉表示支持的理由。

#### 表示反對的申述及意見

12. 房屋類型與會者備悉一些申述人／提意見人曾就發展計劃圖提供的房屋類型提出以下要點：

- (a) 他們反對興建高密度住宅發展，並認為新的住宅單位非區內居民所能負擔，更會推高租金，現有居民會被迫遷；
- (b) 應該興建公共和資助房屋及／或可負擔的私人房屋，亦應考慮興建青年旅舍；以及
- (c) 項目倡議人市建局(C1)表示，根據現行的政府政策，市建局只可重建商業／住宅發展，於私營市場出售。

13. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 發展計劃圖並沒有對房屋類型施加限制，而市建局表示會提供私人中小型住宅單位；以及
- (b) 擬議最高地積比率及建築物高度與之前有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶及大綱圖的其他「住宅(甲類)」地帶的限制相同。發展計劃大致符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，而且有助重新發展樓宇狀況破舊不堪的舊樓，從而改善居住環境。

[李美辰女士及霍偉棟博士此時到席。]

#### 將春田街納入計劃圖

14. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就把春田街納入發展計劃圖提出以下要點：

- (a) 封閉春田街並將之納入發展並不符合公眾利益，只為市建局謀取更大的利潤；
- (b) 把該街道納入發展會增加發展規模及人口，造成交通擠塞，並會出現人車爭路的情況；
- (c) 擬議車輛迴旋處面積細小，其車道及行人路亦狹窄。應把春田街保留為該區的緊急車輛通道；
- (d) 只要回收店停業及對違例泊車作出規管，便可改善目前的路面情況；

- (e) 封閉春田街會令當區居民、當區長者的生活、社區網絡、生產鏈、回收店，以至回收業的前景受到影響；
- (f) 把春田街納入地盤範圍及總樓面面積的計算違反《建築物條例》；以及
- (g) 市建局表示，把春田街納入發展，可善用土地資源，以回應房屋需求。擴大用地範圍可提供改善現有道路及行人網絡的機會。目前車輛進出春田街非但有欠方便，而且造成行人安全和交通管理問題。擬議計劃透過善用該街道的空間闢設行人通道，以及把建築物後移，從而改善行人安全及交通情況。新的車輛迴旋處設有行人通道，可改善行人連接通道，並可用作緊急車輛通道。為回應地區人士的關注，面向福運大廈的行人通道會進一步擴闊至三米，而有關用地與毗鄰發展項目之間的行人專用區的闊度約為九米。

15. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 經擴大的用地範圍可提供改善現有道路網絡及行人環境的機會，而且相關部門不反對封閉春田街並將之納入地盤範圍；
- (b) 應把回收業適當地在其他地點(例如該區的工業大廈)重置；以及
- (c) 屋宇署會在詳細設計階段根據《建築物條例》審視所提交的建築圖則。

#### 對福運大廈的影響

16. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就對福運大廈的影響提出以下要點：

- (a) 市建局提交的技術評估未能全面反映對福運大廈所造成的負面影響；

- (b) 封閉春田街會影響車輛通道，以及通往福運大廈的緊急車輛通道。擬議的車輛迴旋處和毗鄰的行人專用區狹窄，亦非可以直接通往福運大廈的入口；
- (c) 在福運大廈前方闢設車輛迴旋處和多個停車場入口，會影響行人安全，造成噪音及空氣污染；
- (d) 政府應負責管理新的道路，以減省運作開支，從而更有效管制違例泊車；
- (e) 施工期間，福運大廈的結構或會受到影響，而附近重建項目的建築地盤已造成蚊患及噪音滋擾；
- (f) 把春田街納入發展計劃令重建規模更大，會影響福運大廈的通風、採光及景觀；
- (g) 商業平台採用玻璃幕牆的設計，會令附近樓宇受到陽光折射，增加區內的溫度，影響附近現有居民的私隱；
- (h) 市建局回應如下：
  - (i) 福運大廈的結構並未受到毗鄰發展項目建築工程的影響。不過，市建局仍向福運大廈的居民提供免費協助／支援，包括樓宇維修及加固服務。市建局會繼續監察建築工程的影響；以及
  - (ii) 玻璃幕牆僅屬初步的設計，在詳細設計階段時會再作改良。

17. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 市建局已提交支持有關發展計劃的技術評估，而相關部門沒有負面意見；

- (b) 擬議的車輛迴旋處闊 26 米，加上一條闊 7.3 米的分隔車道，符合《建築物條例》有關緊急車輛通道的規定；
- (c) 車輛迴旋處會供公眾使用，並由市建局管理／和維修保養，適當的條件或會納入相關的土地契約內。現有春田街的沿路範圍會劃作行人通道；
- (d) 福運大廈已納入環境評估內，評估結果獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)接納。待落實緩解措施後，施工期間所造成的環境影響會減至最低。此外，環境影響亦受相關的污染管制條例所規管；以及
- (e) 根據市建局的空氣流通評估，春田街不是主要通風廊。已提出措施，包括提供與福運大廈相隔 26 米的樓宇分隔，以改善通風，並盡量減少對視覺的影響。

#### 交通和運輸事宜

18. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就交通和運輸事宜提出以下要點：

- (a) 交通影響評估有問題，因為評估沒有全面顧及真實情況，可能低估交通流量及交通影響；
- (b) 有關重建及道路建議，會增加交通流量，令人車爭路的情況加劇。周邊道路系統的容量無法應付新增的交通量；
- (c) 即使把崇志街的行人路擴闊至約五米，並在地面進行環境美化，亦不足以容納該區的行人流量；
- (d) 把崇志街由單程行車擴闊至雙程行車，會對現有的行人環境造成負面影響，而有些業務的作業涉及重型貨車經常在路旁上落貨；

- (e) 擬為有關用地及毗鄰發展項目的零售用途設置的 15 個泊車位並不足夠。春田街現有 12 個收費錶泊車位需要遷移，只重置七個泊車位的做法並不合理；重置的泊車位遠離福運大廈，亦會開放予公眾使用；
- (f) 建議把有關用地及毗鄰發展項目內的兩個地下停車場連接，以盡量減少對區內商店的影響。不設車輛升降機的停車場設計，可節省維修費用，亦可避免更改現行交通安排；
- (g) 重建項目不設重型貨車上落客貨處，會導致送貨車輛違例停泊；
- (h) 市建局回應如下：
  - (i) 車輛迴旋處附近的所有行人路，均符合運輸署所規定行人路至少須闊 2.5 米，並會因應區內居民的要求進一步擴闊至三米；
  - (ii) 政府已接納交通影響評估報告(包括重置收費錶泊車位的安排)。市建局會按照《香港規劃標準與準則》的要求，在毗鄰發展項目提供 29 個泊車位，並在有關用地闢設一個地下停車場連 19 個附屬泊車位；以及
  - (iii) 目前並無計劃把兩個地庫連接起來，原因是該兩個地庫屬於兩個獨立的項目，由不同的土地契約涵蓋。兩個項目的落實計劃亦處於不同階段，毗鄰發展項目的建築工程進度較快。

[余烽立先生此時到席。]

19. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：



- (a) 交通影響評估已考慮到在二零二八年之前落成的所有發展所產生的交通量，並證明附近的重要路口有剩餘容量可容納有所增加的車流；
- (b) 交通影響評估證明，倘落實擬議道路改善措施，便不會造成負面的交通影響；
- (c) 經擴闊的崇志街會設置輕型貨車上落客貨處，並會在毗鄰發展項目提供一個重型貨車上落客貨處；以及
- (d) 根據市建局提交的調查所得出的使用率，12 個收費錶泊車位中有五個無須重置，餘下七個收費錶泊車位將在附近街道重置。運輸署認為有關的重置安排已經考慮了該區泊車位的需求。

#### 休憩用地和社區設施

20. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就休憩用地和社區設施提出以下要點：

- (a) 區內的休憩用地及社區設施不足，應興建運動場及／或其他康樂設施及政府、機構或社區設施；以及
- (b) 市建局指出，毗鄰發展項目已預留約 1 000 平方米的樓面空間作社區設施之用，而啟明街發展項目已規劃興建約 450 平方米的鄰舍長者中心。

21. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 鄰舍休憩用地根據《香港規劃標準與準則》提供。九龍城目前的休憩用地供應符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準；
- (b) 政府、機構或社區設施供應會根據《香港規劃標準與準則》及相關政府部門的規定予以評估。就紅磡

區而言，主要政府、機構及社區設施供應大至上足夠；以及

- (c) 將請市建局在詳細設計階段，考慮把更多政府、機構及社區設施納入該局的發展項目內。

### 商業用途的種類

22. 與會者備悉一些申述人／提意見人認為重建會以缺乏變化及特色的大型商場和連鎖店取代當區小商舖，而所售買的貨品亦非區內居民所能負擔。與會者亦備悉相關政府部門已作出回應，指只要商業用途符合發展計劃圖《註釋》所訂明的類別，便不受限制。市建局表示，會盡量在商業平台的地面層提供商舖，以營造富活力的街道。

### 社交及社區網絡

23. 與會者備悉一些申述人／提意見人認為市建局會將該處重建為市民及商戶皆負擔不起的貴價單位和商舖，令地區的社區網絡消失，土瓜灣的當區特色和鄰里歸屬感亦會盡失。與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 市建局進行的社會影響評估發現約 50% 的業主及 30% 的租戶認為，重建對社區網絡會有正面影響／沒有影響。市建局的社會服務隊會就補償、安置事宜、為受影響的商戶尋找合適的替代處所，以及處理租賃事宜給予意見；以及
- (b) 應要求市建局就賠償及安置安排進一步諮詢持份者及地區人士。

### 公眾諮詢及社區參與

24. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就公眾諮詢及社區參與提出以下要點：

- (a) 市建局撤回之前的春田街／崇志街發展項目，罔顧一貫的諮詢程序，在規劃過程中未有讓公眾參與；以及
- (b) 市建局未有把收集到的公眾意見／反對納入擬議計劃內，那些意見反對涉及原區安置及合理賠償，以及盡量減低對區內居民的影響。

25. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 市建局已妥為遵照《市區重建局條例》、市區重建策略和《城市規劃條例》所載的公眾諮詢程序，落實有關項目；以及
- (b) 市建局已就工程項目的進度和補償安排接觸受影響的居民／租戶；

#### 落實、賠償及收購

26. 與會者備悉一些申述人／提意見人曾就落實、賠償及收購提出以下要點：

- (a) 市建局應採用「以人為先」及「由下而上」的方式，安排「樓換樓」及「舖換舖」、進行原區安置及／或為受影響居民提供公共房屋。市建局所提供的賠償不合理，收購程序亦欠公平；
- (b) 受影響居民應在重建前獲得安置，重建亦應分階段實行；
- (c) 市建局應採納九龍城市區更新地區諮詢平台所建議的發展策略，以便在區內創建多元化社區，但市建局沒有考慮現時的人口組合和房屋需求；
- (d) 市建局回應指：
  - (i) 倘若得到政府批准，市建局會提供「樓換樓」的安置，以作為現金賠償之外的替代方

案。市建局、香港房屋委員會及香港房屋協會優先把附近的空置公屋單位編配給受影響的居民，以作同區安置。不過，市建局現時沒有「鋪換鋪」的政策安排；以及

- (ii) 市建局正以地區為本的重建方式進行地區規劃研究，通過地區規劃和重建改善整個地區。

27. 與會者亦備悉市建局應根據其現行政策，處理分期重建、賠償、安置事宜，並研究重置小型街舖是否可行。這些事宜既不屬條例的管制範圍，亦不屬城規會的權責範圍。

#### 申述人／提意見人的建議

28. 與會者備悉部分申述人及一名提意見人提出以下建議：

- (a) 把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「春田街分期發展重建項目」，以便一併重建有關用地及毗連發展項目，同時保留春田街。根據建議，毗連發展項目的用地會興建兩幢住宅／商業樓宇，而有關用地則會興建一幢住宅／商業樓宇，並提供社區設施、休憩用地、行人連接系統。有關重建可分階段實行，首先發展毗連發展項目，以安置居民和重置商戶(R11及R12)；
- (b) 在擬議車輛迴旋處興建多一幢建築物，並清拆福運大廈作休憩用地，以作為與相鄰住宅樓宇的緩衝區或在崇志街及馬頭圍道之間提供連接道路(R243)；以及
- (c) 保留春田街，以及在春田街與崇志街之間毗連福運大廈闢設闊 10 米的行人／車輛連接道(R233至R236及C2)。

(d) 市建局回應指：

- (i) 倘保留春田街，崇志街便無法擴闊，只能續作單程路。交通增加或會令崇志街超出負荷。倘不納入春田街，用地的布局設計會較窄，發展項目會較貼近福運大廈，造成較大的視覺影響；以及
- (ii) 盡量在商業平台提供地舖，以營造富活力的街道及改善步行環境。

29. 與會者亦備悉相關政府部門回應，把春田街納入發展計劃內的建議，可提供改善道路網的機會、有助營造較佳的步行環境及加強與毗連發展項目的整合，並讓土地資源得到充分善用，以便提供更多單位。

30. 委員在審閱主要理由和問題後，普遍備悉申述人及提意見人的主要關注與封閉春田街及對福運大廈可能造成的負面影響有關；而申述人／提意見人亦提出不同的替代建議。副主席繼而邀請委員表達意見。

31. 委員普遍同意封閉春田街及把春田街納入發展計劃的建議，理由是(i)春田街是「盡頭路」。把春田街納入發展計劃，可改善居住環境、交通安排和步行環境；(ii)用地範圍會擴大，可提供改善建築物設計、土地用途組合、綠化覆蓋率的機會、以及可善用土地資源；(iii)以利東街重建計劃為例，重建改善了步行環境，令街道充滿活力，亦令附近居民受惠；(vi)目前車輛進出春田街非但有欠方便，而且造成行人安全和交通管理問題。

32. 副主席及一名委員建議市建局應全盤考慮九龍城／土瓜灣區的市區重建策略，因為該區是舊市區，現有樓宇不少已破舊不堪。重建有關用地及其周邊地方(包括毗鄰福運大廈及附近其他舊樓)，應採用較周全的規劃方式。

33. 關於春田街及及福運大廈居民的關注，副主席及一些委員提出以下要點／建議：

- (a) 應尊重現有居民的使用權利；
- (b) 福運大廈前面的行人道應盡可能進一步擴闊，以確保建築物設有恰當的入口；
- (c) 應研究在福運大廈入口旁的車輛迴旋處加設一個停車處的可行性，以方便居民；
- (d) 進一步擴闊有關用地及毗連發展項目之間的空間，以及將之繼續用作行人專用街道，以肯定春田街的歷史價值和當區居民對春田街的回憶；以及
- (e) 建議市建局繼續與當區居民對話，以釋除疑慮。

[林光祺先生此時到席。]

34. 就道路設計及地下停車場，副主席及部分委員提出以下要點／建議：

- (a) 應改善擬議車輛迴旋處與崇志街路口的設計，以確保交通暢通；
- (b) 應研究把地下停車場與毗連發展項目連接，以共用一個綜合車輛入口，從而減少對交通及行人流動干擾，以及減少對福運大廈居民的潛在影響；以及
- (c) 應考慮把有關用地及毗連發展項目的停車場納入市建局就該區提出的社區停車場計劃。

35. 秘書借助投影片展示該區的市建局項目，並指出當局在審議《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1》時，建議闢設一個地下停車場，以便為市建局在「較大範圍」內的發展／重建項目提供附屬泊車位及上落客貨處，而該「較大範圍」涵蓋目前發展計劃以北的市建局發展計劃及發展項目。現行發展計劃及毗連發展項目位於南面較遠處，並在所指「較大範圍」界線外。

36. 一名委員表示，城規會曾就銅鑼灣區有關連接多個地下停車場的同類建議批給規劃許可。該委員留意到該些經核准規劃申請所涉及的部分建築物均處於不同發展階段，有些甚至已發展完成，建議把兩個市建局發展項目的地下停車場連接起來，不應是技術上不可行。市建局應進一步探討有關建議的可行性，以減少車輛入口數目及改善行人環境。

37. 委員亦普遍認為尚未證明替代方案的技術可行性及是否切實可行，目前並無有力的理據以支持修訂發展計劃圖。

38. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R9 表示支持的意見。城規會決定不接納申述編號 R10 至 R348，並認為不應修訂圖則以順應這些申述，理由如下：

- 「(a) 發展計劃圖有利在該區進行重建，以改善居住環境。把申述地點劃為「住宅(甲類)7」地帶實屬恰當；
- (b) 把春田街納入發展計劃，可在設計上提供靈活性，並可締造較佳步行環境、改善與毗連發展項目的連接，以及充分利用土地資源以增加房屋供應(R13 至 R248、R250 至 R254、R256 至 R259、R345 及 R347)；
- (c) 發展計劃提供附屬泊車設施及上落客貨處設施。春田街封閉後，崇志街會擴闊，並會提供車輛迴旋處，以應付發展計劃及毗連發展，包括福運大廈的交通(R229、R260、R266、R269、R275、R277、R302、R323、R326、R338、R340、R341、R344 及 R347)；
- (d) 由於申述地點的發展計劃會配合適當的建築物高度限制及合適的緩解措施，因此不會對周邊地區的交通、環境、視覺、空氣流通及基礎設施方面造成不可接受的負面影響(R227 至 R229、R231、R237、R238、R251 至 R254、R259、R260、R266、R269、R275、R277、R302、R323、

R326、R332、R335、R338、R340、R341、  
R344、R345、R347及R348)；

- (e) 尚未證明所提交的替代方案的技術可行性及是否切實可行(R11及R12、R233至R236，以及R243)；
- (f) 該發展計劃圖已遵照法定和行政程序進行諮詢公眾。根據《城市規劃條例》展示該發展計劃圖供公眾查閱及容許提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(R224至R226及R230)；以及
- (g) 若干落實重建發展上的事宜，例如安置、賠償及收地等，不受《城市規劃條例》管限，亦非城規會的權責範圍(R246至R248、R250至R252、R257、R261、R263至R267、R274、R275、R279、R281、R282、R299、R300、R305、R310、R311、R314、R316至R319、R322、R323、R325、R327、R335、R337、R339、R343、R345及R347)。

39. 城規會亦同意應要求市建局考慮進一步改良重建計劃的詳細設計及相關道路設計；研究連接分別設於申述地點及毗連發展項目的兩個地下停車場的可行性；考慮在市建局的區內發展項目提供更多政府部門所要求的社會福利設施，以及就如何維繫社區網絡及如何協助商戶在區內重設業務，進一步諮詢相關持份者及區內人士。

40. 委員備悉，根據城市規劃委員會規劃指引編號29A，城規會在根據條例對有關發展計劃圖的申述及意見進行聆聽後，將會在有關會議舉行後把對該發展計劃圖所作的決定保密三至四個星期。