

二零一九年三月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1197 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

規劃署署長

李啟榮先生

地政總署署長

陳松青先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
伍志偉先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士(上午)
袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生(上午)
何尉紅女士(下午)

議程項目 1

通過二零一九年三月一日第 1196 次會議記錄

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

1. 第 1196 次會議的記錄已於二零一九年三月十五日送交委員，並在席上提交。如委員於二零一九年三月十八日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：第 1196 次會議的記錄無須修訂，於二零一九年三月十八日獲得通過。]

議程項目 2

續議事項

(i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2017 年第 3 號

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌上嶺皮村東涌第 3 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/I-TCTC/55)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

廖迪生教授 — 其近親與一個朋友在東涌共同擁有一個物業

關偉昌先生 — 其近親在東涌新市鎮擁有物業

3. 由於此議項旨在匯報一宗上訴個案的裁決，無須進行討論，廖迪生教授和關偉昌先生可留在席上。

4. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/I-TCTC/55)的決定。該宗申請擬在東涌市中心地區分區計劃大綱圖上部分劃為「綠化

地帶」及部分劃為「鄉村式發展」地帶的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

5. 委員備悉，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一八年一月二十二日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一九年二月二十六日駁回這宗上訴。上訴委員團的裁決包括以下各點：

- (a) 這宗上訴最重要的考慮因素應是城規會的相關規劃指引。上訴地點乃一長滿植物的天然山坡。上訴人未能證明該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；
- (b) 其中兩項上訴理據與上述分區計劃大綱圖上不同土地用途地帶的劃分相關。然而，規劃申請上訴機制並非挑戰該圖所載用途地帶的合理性的適當渠道。
- (c) 城規會在評估該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否供不應求時，較倚重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目的做法恰當；以及
- (d) 如容許上訴人在最後陳詞提出新論點，對答辯人會造成不公。

(ii) **放棄的城市規劃上訴個案**

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 15 號

擬把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的旺角角祥街 11 至 15 號用作「加油站」、准許的「商店及服務行業」(零售商店)和准許的「辦公室」用途
(申請編號 A/K3/516)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，這宗城市規劃上訴個案由 **Lindenford Limited** (下稱「Lindenford」)提出，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任上訴人顧問的公司，以及這宗申請的地點在旺角區。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	—	目前與弘達公司有業務往來
何安誠先生	—	目前與弘達公司有業務往來及過往與城市規劃公司有業務往來
余烽立先生	—	過往與弘達公司有業務往來
廖凌康先生	—	與配偶在深旺道君匯港共同擁有一個單位，而其公司在君匯港另外持有一個單位
蔡德昇先生	—	其配偶為一家公司的董事，而該公司在旺角持有一項物業

7. 由於此議項旨在匯報上訴人放棄就這宗個案進行上訴，上述委員可留在席上。

8. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一零年十月十九日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2010 年第 15 號)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年八月六日經覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/K3/516)的決定。有關申請擬在旺角分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地方上興建一幢 30 層的商業／辦公室樓宇，並在地下部分範圍闢設加油站。

9. 二零一一年七月二十八日，上訴人 **Lindenford** 就城規會於二零一一年四月二十九日決定不順應其申述而修訂《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/28》提出司法覆核。原訟法庭於二零一二年九月五日駁回該宗司法覆核案件，**Lindenford** 遂於二零一二年九月二十八日向上訴法庭提出上訴。由於上訴人於二零一四年五月十四日提出要求，上訴委員團於二零一四年五月三十日同意暫停處理該宗城市規劃上訴，直至因應原訟法庭對該用地的裁決而提出的司法覆核上訴有判決為止。

10. 鑑於當局最近就旺角分區計劃大綱圖提出建議修訂(上述用地包括在內)，上訴人的代表於二零一九年三月一日去信上訴委員團，表示放棄有關上訴。上訴委員團於二零一九年三月五

日根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1) 條，正式確認上訴人已放棄上訴。

11. 委員備悉上訴人放棄就這宗個案進行上訴。

(iii) 上訴個案最新統計數字

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

12. 秘書報告，截至二零一九年三月四日，尚未聆訊的上訴個案有 8 宗，有待裁決的上訴個案有 3 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	157
放棄／撤回／無效	202
尚未聆訊	8
有待裁決	3
<hr/>	
總數	406

[伍穎梅女士及郭烈東先生於此時到席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10525 號)

[會議以英語及廣東話進行。]

13. 秘書報告，對旺角分區計劃大綱圖作出的修訂主要是因應法庭對香港地產建設商會就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》提出的司法覆核的裁決而修訂多個發展地帶的建築物高度限制。此外，作出修訂亦是為了推展「洗衣街及旺角車站政府用地重建規劃及設計研究－可行性研究」(下稱「洗衣街研究」)制訂的建議發展方案。下列委員已就此議項申報利益，因

為他們與領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(香港地產建設商會 (R1) 的代表)、Lindenford Limited (下稱「Lindenford」)(C2)、城市規劃顧問公司(下稱「城市規劃公司」)(Lindenford 的代表)、香港中文大學未來城市研究所(分區計劃大綱圖檢討的顧問)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及／或創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)(洗衣街研究的顧問)、Mary Mulvihill 女士(R3/C16)有關聯／業務往來及／或認識申述人：

- 黃仕進教授 (副主席) — 目前與奧雅納公司有業務往來，亦是該公司的交通顧問
- 符展成先生 — 目前與領賢公司、奧雅納公司、創智公司和香港地產建設商會的發展商會員有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與城市規劃公司有業務往來，而其公司過往與彼安托公司有業務往來
- 張國傑先生
黎庭康先生] 其公司目前與 Lindenford (C2)、城市規劃公司、奧雅納公司和創智公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士(R3/C16)
- 廖凌康先生 — 與配偶於深旺道君匯港共同擁有一個單位，其公司在該項目持有另一單位
- 黃幸怡女士 — 曾為婦女事務委員會成員，並在委員會認識黃舒明女士(R5)和胡穗珊女士(R154)
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在旺角擁有一項物業

伍灼宜教授 — 香港中文大學未來城市研究所研究員

14. 委員備悉，張國傑先生和何安誠先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、符展成先生、黎庭康先生和伍灼宜教授沒有直接參與司法覆核／洗衣街研究／分區計劃大綱圖檢討的工作或申述用地所涉項目；余烽立先生和黃幸怡女士不涉及直接利益；廖凌康先生和蔡德昇先生的物業並非直接望向申述用地，他們應可留在席上。

簡介部分

15. 主席表示已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表明會出席聆聽會的人士外，其餘申述人和提意見人不是表明不會出席，就是沒有回覆。由於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。

16. 以下的政府代表、申述人／提意見人和他們的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

張華安先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

鄧翠儀女士 — 高級城市規劃師／油尖旺

趙柏謙先生 — 城市規劃師／油尖旺 3

申述人／提意見人和他們的代表

R1 – 香港地產建設商會

C1 – Lau Shun Wah Maggie

李禮賢先生] 申述人的代表及提意見人的代表

黃愛珠女士]

R3 – Mary Mulvihill

C16 – Mary Mulvihill

C17 – 尖沙咀居民關注組

Mary Mulvihill 女士 – 申述人、提意見人及提意見人的代表

R5 – 油尖旺區議會副主席黃舒明及油尖旺區議員黃建新

黃建新先生 – 申述人及申述人的代表

R9 – 社區前進

R14 – 林兆彬

R199 – 王小燕

R227 – 方蘊靈

林兆彬先生 – 申述人及申述人的代表

R52 – 王芷欣

王芷欣女士 – 申述人

R89 – 朱江瑋

朱江瑋先生 – 申述人

R134 – 李美芳

李美芳女士 – 申述人

R154 – 胡穗珊

胡穗珊女士 – 申述人

R189 – 賀卓軒

賀卓軒先生 – 申述人

R195 – 陳偉成

陳偉成先生 – 申述人

C2 – Lindenford Limited

城市規劃顧問公司] 提意見人的代表
黃凱棋女士]

C3 – 鍾采彤

莊毅強先生 — 提意見人的代表

C4 – 藍海韻

鄧凱玲女士 — 提意見人的代表

C5 – Temple University Alumni Association Hong Kong Chapter

黃觀誠先生 — 提意見人的代表

C6 – 黃保寧

程文錠先生 — 提意見人的代表

C10 – 花園街販商協會

吳展熙先生 — 提意見人的代表

C12 – 潘維亮

潘維亮先生 — 提意見人

C15 – 青年創意社

張祖揆先生 — 提意見人的代表

17. 主席歡迎政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配的發言時間完結前兩分鐘，以及獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒他們。申述人／提意見人完成口頭陳述後，便會進入答問部分。委員可向政府的代表或申述人／提意見人提問。答問部分結束後，會請申述人／提意見人／他們的代表和政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將舉行閉門會議商議所有申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席接着請政府的代表向委員簡介申述／意見的內容。

18. 規劃署規劃署荃灣及西九龍規劃專員張華安先生請委員注意，夾附在委員收到的城市規劃委員會文件第 10525 號(下稱「文件」)內的光碟(附件 VI)遺漏了數頁申述人提交的書面陳述，替代的光碟已發送各委員，城規會網站上的文本亦已於二

零一九年三月十二日修正。規劃署高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女先生借助投影片，向委員簡介詳載於文件的申述和意見內容，包括修訂的背景、申述人／提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的回應。

19. 主席接着請申述人／提意見人和他們的代表闡釋其書面申述／意見。

R1 – 香港地產建設商會

C1 – Lau Shun Wah Maggie

20. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)作出的申述關乎大原則問題，與個別用地無關，目的在於推動香港進一步邁向可持續發展的城市，並確保發展制度具效益和效率；
- (b) 地產建設商會曾就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》提交申述(R9)，反對該圖所施加的建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和建築物後移的規定。申述 R9 不獲城規會接納，地產建設商會遂入稟申請司法覆核。原訟法庭裁定城規會敗訴，認為城規會程序不公，以及在二零一一年申述聆聽程序中，未有就發展密度與《可持續建築設計指引》、空氣流通評估和建築物高度輪廓作出充分查究。該分區計劃大綱圖因而發還城規會重新考慮。

非建築用地、建築物間距和建築物後移

- (c) 地產建設商會原則上反對《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》所施加的非建築用地、建築物間距和建築物後移規定，因為這些規定影響私有產權，而且只要發展商妥為採用《可持續建築設計指引》的措施，便無須實行這些規定。地產建設商會要求刪

除《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「該分區計劃大綱草圖」)所施加的非建築用地、建築物間距和建築物後移規定；

放寬建築物高度限制

- (d) 地產建設商會支持放寬建築物高度限制，因為此舉能解決地產建設商會就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》所提出的基本問題。地產建設商會尤其支持修訂項目 C1 至 C4 放寬住宅地帶的建築物高度限制；
- (e) 地產建設商會局部反對項目 A1 至 A3 和 B1 至 B3，因為放寬「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶建築物高度限制的幅度不足。地產建設商會認為，整個九龍半島的建築物高度限制均可再進一步放寬 20 米，令城市形態和建築環境更宜業宜居。然而，規劃署以欠缺技術評估為由不接納地產建設商會的建議。事實上，地產建設商會建議的進一步放寬建築物高度限制實為常理，無須技術評估支持。此外，地產建設商會所掌握的資料不及規劃署的多，故應反過來由規劃署評估地產建設商會的建議是否可以接受；
- (f) 規劃署建議無須為順應所有申述而修訂該分區計劃大綱草圖。這反映規劃署以絕對管制的理念來訂定最高建築物高度，容許的高度只會是可能範圍內的最低水平，沒有任何彈性，令發展項目無法採用社會樂見的優秀創新設計；
- (g) 旺角區的高度輪廓齊平單一，介乎主水平基準上 100 至 110 米，從城市設計和空氣流通角度而言並不理想。有見及此，地產建設商會建議政府檢討旺角區的土地用途。地產建設商會建議進一步放寬旺角站、旺角東站和太子站這三個主要交通樞紐的建築物高度限制，以解決城市設計和空氣流通的問題；

- (h) 該區可以進一步放寬建築物高度限制，而不會破壞從規劃署視覺評核中的兩個策略性瞭望點眺望的山脊線下「20%山景不受建築物遮擋地帶」的景觀，因為即使按建議再進一步增加旺角的建築物高度20米，大部分樓宇仍會被海旁高聳的建築物遮擋。從該兩個策略性瞭望點眺望，可見該「不受建築物遮擋地帶」的景觀已有數處被遮擋。城規會在二零一八年六月二十二日討論地產建設商會建議的修訂時，規劃署回應指「朗豪坊附近的用地的擬議最高建築物高度(主水平基準上130米)，頗為接近『20%山景不受建築物遮擋地帶』」。因此，地產建設商會要求城規會重新考慮把上述三個交通樞紐的建築物高度限制放寬至主水平基準上150米；
- (i) 以新興大廈、百寶大廈、國際大廈和金輪大廈為例，當年這些樓宇是根據體積方面的建築物限制而建成的。地產建設商會認為該分區計劃大綱草圖所訂的建築物高度限制過低，部分舊樓難以按現時的地積比率重建。地產建設商會要求，該圖訂定的建築物高度限制應足以讓重建項目能在《建築物條例》容許的情況下達到現有的地積比率；
- (j) 規劃署應提出證據，證明地積比率高的現有舊樓所在用地的容許建築物高度已經足夠。有關證據須包括：
- (i) 現時地積比率高於《註釋》訂明的最高地積比率的建築物名單；
 - (ii) 該等建築物的位置圖；
 - (iii) 圖表和計算資料，清楚顯示在有關的建築物高度限制下，該等建築物現時的地積比率，如獲建築事務監督准許，可在原址採用；以及

- (iv) 詳細考慮在有關的建築物高度限制下，《可持續建築設計指引》對該類建築物的設計有何影響。
- (k) 原訟法庭指出，城規會實有查究之責。因此，應押後聆聽會，直至規劃署提供有關上述地積比率高的舊樓的足夠資料，以確保城規會在掌握足夠資料的情況下作出決定；
- (l) 香港正面對雙老化問題(人口老化和樓宇老化)，預料樓齡達 70 年或以上的私人房屋單位會由二零一六年的 1 100 個增至二零四六年的 326 000 個，而油尖旺區是舊樓房屋單位最集中的地區。因此，城規會應該提供誘因，以助克服市區重建面對的挑戰，從而推動市區更新，而不是施加建築物高度限制；
- (m) 城規會在尖沙咀分區計劃大綱圖推行的鼓勵小型用地合併發展／重建措施，應推及整個九龍半島；以及

洗衣街用地

- (n) 地產建設商會支持修訂項目 D 改劃洗衣街用地，因為該處毗鄰主要的交通交匯處，適合進行地標式發展。政府應當讓設計更具彈性，以締造更理想的環境，尤其是令步行環境更宜人。

[余烽立先生、廖凌康先生和楊偉誠博士在李禮賢先生作出陳述期間到席。]

R3 – Mary Mulvihill

21. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府擬備分區計劃大綱圖時都是沿用一個方程式，不順應申述修訂分區計劃大綱圖的結論，往往是由一份分區計劃大綱圖「搬字過紙」到另一份；

- (b) 申述人花費長時間擬備申述，是因為他們關心社會，希望社會進步。城規會並沒有在商議部分討論申述人所建議的修改，令人失望。倘若城規會最終都會駁回所有申述建議，這簡直是浪費大家時間；以及
- (c) 由於對何謂「略為」沒有定義，分區計劃大綱圖所訂明可略為放寬建築物高度限制的條款一直被濫用，放寬幅度隨意而定。觀塘幾乎每一個重建項目都申請略為放寬建築物高度限制，而當局在沒有考慮累計影響的情況下，幾乎全部批准這些申請。

R5 – 油尖旺區議員黃建新和油尖旺區議會副主席黃舒明

22. 油尖旺區議員黃建新先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他同時亦代表油尖旺區議會副主席黃舒明；

放寬建築物高度限制

- (b) 申述人反對修訂項目 A1、A2、C1 及 C2。旺角人口已十分稠密，社區人士關注一律大幅放寬建築物高度限制會令車流及人流增加；
- (c) 當旺角分區計劃大綱圖的修訂建議在二零一八年七月十二日提交油尖旺區議會作諮詢時，幾乎所有區議員都表示憂慮、失望和反對。油尖旺區議會主席無法對修訂建議給予支持。即使油尖旺區議會表示反對，但政府仍決定繼續推行修訂建議，這實在是令人無法接受；
- (d) 儘管規劃署強調有關的建築物高度限制檢討並不涉及增加地積比率，油尖旺區議員仍然擔心日後重建會令發展密度增加，因而造成交通擠塞嚴重，以及交通噪音和空氣污染等影響；

洗衣街用地

- (e) 申述人反對修訂項目 D。根據過往經驗，政府一旦認為某幅用地具突出的地方特色，便會利用該用地發展高層地標建築物，對地方人士的關注或山脊線的問題視若無睹；
- (f) 二零一七年十一月三十日油尖旺區議會會議上所謂支持洗衣街用地發展高層商業大廈的意見，其實只是剛過半數而已。油尖旺區議會多年前曾向規劃署表示，不希望政府在進行公眾諮詢時要他們在多個發展方案中選出一個，因為公眾／油尖旺區議會將被迫在數害之中取其輕。假如政府有進行開放式的公眾諮詢，當區人士大多會選擇在洗衣街用地闢設公眾休憩用地、游泳池和綠化地帶，而非進行商業發展；
- (g) 社區人士和油尖旺區議會就洗衣街用地用途所達成的唯一共識是闢設公共交通交匯處，以改善區內的交通狀況。從來沒有市民支持在該用地進行大型高層商業發展，這類發展會吸引大量人流和車流進入該區，令早已嚴重的交通擠塞問題惡化；
- (h) 旺角社區最需要的是解決交通擠塞問題，但規劃署沒有作出回應。油尖旺區議會沒有收到諮詢文件所提及的交通評估資料。此外，政府從來沒有就旺角是否需要發展甲級寫字樓進行任何諮詢；
- (i) 二零零九年公布的《旺角購物區地區改善計劃》提出洗衣街用地為未盡用空間，可重新規劃作重置公共交通設施和不協調土地用途之用。工務小組委員會二零一二年的一份文件顯示，洗衣街用地發展項目的高度與周邊地方的建築物高度相若，只是約 10 層高。在二零一三至一四年間，政府建議搬遷該用地的食物環境衛生署環境衛生辦事處暨車房，以騰空該用地來闢設公共交通交匯處和公共空間。當時的油尖旺區議會諮詢文件均無提及要發展高層大

廈。政府在二零一六年宣布建議在洗衣街用地發展 75 層高商業大廈，超出公眾預期；

- (j) 在二零一七年十一月三十日的油尖旺區議會諮詢會議上，規劃署首次提出把洗衣街用地發展成地標的建議，與朗豪坊形成類似所謂雙子塔。這實際上是把洗衣街用地變成旅遊業項目。由於旅遊業項目將須有旅遊業相關的配套設施支援，政府應重新進行新一輪的技術評估和公眾諮詢；以及
- (k) 上述修訂項目會造成無法逆轉的負面影響，請城規會拒絕通過。

R 9 – 社區前進

R 14 – 林兆彬

R 199 – 王小燕

R 227 – 方蘊靈

23. 林兆彬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有很多申述人／提意見人關心分區計劃大綱圖的修訂，希望親身出席會議。故此，申述聆聽會應在星期六及日舉行，鼓勵他們出席；
- (b) 他所代表的申述人反對全部的修訂項目；

放寬建築物高度限制

- (c) 旺角是著名的購物區，吸引了大量遊客和本地市民前來購物，無論是車輛還是行人交通均早已十分擠逼。一旦發生交通事故，可令半個油尖旺區的道路網絡癱瘓；
- (d) 按常理，建築物高度增加會導致交通更加繁忙。修訂項目 A3、B3、C2 及 C3 所放寬的建築物高度太多。特別是花墟一帶(修訂項目 C2)的行人路和道路已經常擺滿盆栽和擠滿顧客。如此大幅放寬建築物高度限制，會大大增加區內的人口和人流，令現

有交通設施嚴重超出負荷，並對自然光和空氣流通造成負面影響；

洗衣街用地

- (e) 他們反對在洗衣街用地發展高層商業大廈。就該分區計劃大綱草圖提出的申述，有 99% (即 279 份申述) 表示反對修訂項目 D。在表示反對的 279 份申述當中，有 273 份是由社區前進(R9)和小麗民主教室(R8)所收集，反映市民對該修訂項目的強烈不滿；
- (f) 洗衣街用地的高層商業發展建議源自於規劃署二零一五年委託顧問進行的洗衣街研究。進行研究的顧問在研究初期便草下定論，認為洗衣街用地「可以為提升旺角作為旅遊、購物及娛樂熱點帶來機遇」和「提升旺角作為商業樞紐的地位」，卻沒有考慮當區人士的福祉和生活質素，以及旺角對遊客的承載力；
- (g) 規劃署就洗衣街研究進行的公眾諮詢是假諮詢，因為三個方案所提出的土地用途組合都是相同的，差別只在於建築物高度和所提供的公眾休憩用地，沒有給予諮詢對象真正的選擇。規劃署的意見調查只收到 51 份回應；
- (h) 社區前進(R9)曾就洗衣街用地的高層商業發展和建議的旺角行人天橋系統，以紙本問卷和網上問卷徵詢油尖旺居民的意見。是次調查一共收到超過 300 份答覆，是規劃署的六倍；
- (i) 超過 70% 的答覆者不知道規劃署曾就洗衣街用地的高層商業發展進行諮詢。超過 70% 的答覆者反對在洗衣街用地發展高層商業大廈，主要理由是交通擠塞問題、附近已有足夠／太多旅遊景點，以及會對空氣流通造成負面影響。大部分答覆者支持在洗衣街用地闢設公眾休憩空間、醫療設施、運動場、社區中心和幼兒中心，而非進行商業發展；

- (j) 文件的附件 VIII 清楚指出旺角嚴重缺乏各種「政府、機構或社區」設施，包括公眾休憩空間(尤其是旺角東沒有免費籃球場)、學校、醫院床位、長者日間護理中心及安老院舍。在這個前提下，仍有一幅「政府、機構或社區」用地被改劃為「商業(4)」地帶，只預留總樓面面積中約 3.5% 的地方作「政府、機構或社區」用途，十分諷刺。除規劃署建議關設的「政府、機構或社區」設施外，亦應在洗衣街用地提供這些設施；
- (k) 旺角的購物商場和酒店亦已過多，洗衣街用地的新商業發展無可避免會令旺角東的交通量增加。雖然規劃署擴闊洗衣街用地一帶道路的建議或可紓緩緊鄰一帶路段的擠塞情況，但額外產生／吸引而來的交通會導致旺角道路網絡的其他部分出現交通擠塞；
- (l) 洗衣街用地周圍其中三面是住宅和學校，居民會在交通擠塞、噪音污染和租金上漲等方面受到負面影響，租金上漲亦會令很多地方小店被迫遷走；
- (m) 另一個次要但相關的問題是，關設建議的旺角行人天橋系統，目的是紓緩人車爭路的情況，但另一方面，洗衣街用地的商業發展又會加劇人車爭路的情況。顯然，政府不同部門所提出的兩個建議互相矛盾；以及
- (n) 總括來說，他所代表的申述人強烈反對在洗衣街用地發展高層商業大廈，認為該用地應還原為「政府、機構或社區」地帶，以解決區內「政府、機構或社區」設施不足的問題。

[張孝威先生和黎庭康先生在林兆彬先生作出陳述期間到席。]

R 52 – 王芷欣

24. 王芷欣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她認為洗衣街用地應用來發展公眾休憩用地和闢設「政府、機構或社區」設施。在洗衣街用地進行任何其他形式的新發展都是浪費土地，無助解決旺角目前的空氣質素和交通擠塞問題，只會為該區增添新問題；
- (b) 旺角缺乏福利設施，居民要前往大角咀甚至更遠的地區才能使用福利設施，十分不便；
- (c) 本地店鋪無法負擔新落成商廈的昂貴租金。毗鄰洗衣街用地地區的物業價格／租金將會上升到旺角居民不能負擔的水平；
- (d) 在 65 層高的發展項目等候和搭乘升降機耗費時間。該項發展亦會釀成更多升降機超載事故；以及
- (e) 消防安全將會是個嚴重問題。大廈如此高聳，颱風下大廈幕牆若遭受破壞，影響範圍可以很廣，因此而須封鎖道路，導致交通嚴重擠塞。

R 89 – 朱江瑋

25. 朱江瑋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是社區前進(R9)的成員；

放寬建築物高度限制

- (b) 根據文件所載，城規會在二零一八年六月二十二日的會議上討論建議修訂時，部分委員亦曾對旺角的交通情況和交通容量表示關注；
- (c) 他質疑規劃署何以聲稱放寬建築物高度限制不會導致人口增加，這說法有違常理；

- (d) 一個地區的交通容量是有上限的。香港是以鐵路為主的城市，東鐵和西鐵的載客量已達飽和，不幸的是，旺角(和紅磡)正是這兩條主要鐵路的核⼼；
- (e) 放寬建築物高度限制顯然是為了鼓勵重建，社會各界亦正就轉移地積比率進行熱烈討論。然而旺角仍有許多用地尚未發展至准許的最高地積比率，更有傳聞指當局快將放寬地積比率；
- (f) 沿彌敦道有許多商業樓宇已非法改裝為劏房，這些樓宇進行重建的機會最高。他指稱，放寬建築物高度限制是為了優待發展商和市區重建局(下稱「市建局」)。倘居住在劏房的現有人口被迫遷，便可能會造成社會問題；

洗衣街用地

- (g) 旺角有許多公共小巴和跨境巴士活動。通菜街小巴站的小巴經常佔用該處四條行車線的其中三條；
- (h) 跨境巴士的上落客活動有由傳統熱點如奶路臣街／洗衣街(中國旅行社(下稱「中旅社」))交界、上海街及九龍維景酒店蔓延至砵蘭街／運動場道交界，甚至是油麻地及深水埗等鄰近地區的趨勢。具體而言，位於中旅社的跨境巴士上落客活動已蔓延到位於麥花臣遊樂場的一段洗衣街，因而影響優才(楊殷有娣)書院(小學部)和香港漢文師範同學會學校幼稚園部的學生，以及區內長者。當局把現有的街道旁跨境巴士上落客點搬遷至洗衣街用地只是當局一廂情願的想法。在該處增設的酒店反而會產生／吸引更多跨境巴士的上落客活動；以及

公眾諮詢

- (i) 所有油尖旺區議員(只有一名除外)均反對該等修訂項目。規劃署聲稱油尖旺區議會支持修訂項目 D 是沒有事實根據的。

R154 – 胡穗珊

26. 胡穗珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是社區前進(R9)油麻地南地區幹事，曾經住在旺角。她於二零零二年遷往染布房街，多年來見證着旺角的變遷。旺角從前是很好的住宅區，充滿生氣，交通方便，地方小店林立。自由行計劃實施後，一切都改變了。地方小店紛紛被居民無法負擔的中產餐廳取代，她發覺難以繼續在旺角居住，於是先後遷往人口密度較低的油麻地和太子；
- (b) 旺角區的規劃雜亂無章，較大片的土地均作商業用途，以獲取最大的財政回報，使該區變得不適合人居住。政府一般把發展公眾休憩用地放在很低的優次，因為該用途不會產生本地生產總值。該分區計劃大綱草圖正令到旺角，甚至整個油尖旺區與《香港2030+》中所提倡的宜居城市概念背道而馳；
- (c) 政府應着眼於社區的居民而不是建築或賣地。旺角居民對於洗衣街用地的商業發展感到憤怒，因為有關發展會帶動周邊物業的租金上升，拆散整個社區；
- (d) 旺角區內的公園面積細小，位置分散，大大限制了公園的空間設計和設施。這些小公園沒有康樂設施，兒童及長者都不會使用，並經常有人聚賭。由於缺乏衛生設備，部分小公園十分骯髒；以及
- (e) 她要求城規會不要放寬建築物高度限制，並且要把洗衣街用地改劃作發展公眾休憩用地和「政府、機構或社區」設施之用，以滿足居民的需要。

[邱浩波先生於此時離席。]

R195 – 陳偉成

27. 陳偉成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在旺角居住逾 30 年，現居於洗衣街用地附近；
- (b) 他反對放寬建築物高度限制，以及在洗衣街用地進行商業發展；
- (c) 旺角是一個購物區，但珠寶店和藥房並不是旺角居民所需的東西。政府的政策嚴重地向短期逗留的遊客傾斜，罔顧旺角居民的利益；以及
- (d) 旺角的聲名不太好，即使在洗衣街用地發展新的商廈也不能把該區變成中環，而且也不會令旺角的物業價值大幅上升。旺角本已十分擠迫，在洗衣街用地進行商業發展會令擠迫情況惡化。他覺得難以繼續在旺角居住。倘政府有意收回旺角全部住宅樓宇，並把該區打造成純商業地帶，他會樂意出售其物業，然後遷出該區。

[黃仕進教授於此時離席。]

C3 – 鍾采彤

28. 莊毅強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他所代表的提意見人鍾女士是旺角居民，居住在洗衣街用地附近。她所住的樓宇亦屬重建項目，該項目當年在規劃階段遭許多人反對。幸得城規會同意修訂用途地帶，她才得以有安居之所；
- (b) 她支持修訂項目 D，但關注區內現時的交通擠塞問題，尤其是快富街、通菜街和花園街有大量公共小巴。對於當局會在洗衣街發展項目中設置一個公共小巴的公共交通交匯處，以騰出上述道路的空間，她和鄰居均感到高興。把洗衣街近麥花臣遊樂場的

跨境巴士上落客點遷往洗衣街用地內的跨境巴士上落客設施，也會為旺角區帶來裨益；以及

- (c) 她期望當局在洗衣街用地進行道路擴闊工程，以減輕現有的擠塞情況。她亦認為建議興建連接洗衣街用地的行人天橋將有助紓緩區內人／車爭路的情況。

C4 – 藍海韻

- 29. 鄧凱玲女士轉述藍女士以旺角居民的身分支持修訂項目 D。

C5 – Temple University Alumni Association Hong Kong Chapter

- 30. 黃觀誠先生作出陳述，要點如下：
 - (a) 提意見人支持修訂項目 D；以及
 - (b) 他的意見書中有打字錯誤，**C5** 不認同 **R15** 的看法，而不是 **R5** 的看法。

C6 – 黃保寧

- 31. 程文錠先生作出陳述，要點如下：
 - (a) 提意見人支持修訂項目 D；以及
 - (b) 他的意見書中有打字錯誤，**C6** 不認同 **R15** 的看法，而不是 **R5** 的看法。

C10 – 花園街販商協會

- 32. 吳展熙先生作出陳述，要點如下：
 - (a) 提意見人支持修訂項目 D；以及
 - (b) 有需要妥善地處理車輛及行人交通的問題。

C12 – 潘維亮

33. 潘維亮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他兒時住在洗衣街用地附近，長大後遷居香港島。為了方便子女上學，他再次搬回旺角，仍然在洗衣街用地附近居住；
- (b) 在過去三四十年，他見證了旺角區的變遷，並認為那些改變是正面的。新世紀廣場和朗豪坊等商業發展，確能為旺角居民提供更多選擇；以及
- (c) 在交通擠塞的問題上，旺角與香港許多地方並無不同，大多數人都懂得如何在出行時避開擁擠的繁忙時間。儘管如此，他身為旺角居民亦關注該區的交通情況。他認為洗衣街發展項目有助改善區內交通，所以他支持修訂項目 D。

C15 – 青年創意社

34. 張祖揆先生重申青年創意社支持修訂項目 D。

C16 – Mary Mulvihill

C17 – 尖沙咀居民關注組

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

- (a) 她亦代表尖沙咀居民關注組。鑑於尖沙咀與旺角兩個地區有着相近的地區特色和問題，尖沙咀居民關注組成員亦有類似的關注；
- (b) 一些提意見人士表示支持修訂，但沒有提供原因，她對此表示失望。她亦不滿當局沒有提供中文申述／意見的翻譯本；

- (c) 她批評規劃署利用法庭對有關司法覆核案的裁決放寬每幢建築物的高度限制。該分區計劃大綱草圖沒有考慮到旺角不僅人口密度高，而且遊人眾多；
- (d) 旺角的公眾休憩用地嚴重不足，缺少大約 8.8 公頃的公眾休憩用地(相等於每人只有 0.6 平方米公眾休憩用地，較全港平均每人有 2.7 平方米為少)。具體而言，旺角東洗衣街用地一帶沒有公眾休憩用地。建議的平台公眾休憩用地很可能只是一系列公眾難以前往的園景平台，市民根本無法享用；
- (e) 旺角亦缺乏長者日間護理中心和安老院。另外，區內沒有運動場／體育館和游泳場館；
- (f) 雖然規劃署保證不會有嚴重的通風問題，但二零一八年的空氣流通專家評估報告確實提出了一些在通風方面值得關注的問題；
- (g) 如旺角再進一步發展，旺角的交通將會增加，交通噪音問題將更為嚴重。商業大廈的玻璃幕牆設計會令噪音擴大；
- (h) 相同的幾家顧問公司為政府的不同項目工作，因此，沒有一份技術評估報告會作出反對政府建議的結論；
- (i) 香港地產建設商會鼓吹地標式建築物，但香港根本沒有具創意的建築，所有高樓大廈基本上都是採用玻璃幕牆設計；
- (j) 玻璃幕牆高廈會在颱風期間構成危險。日後洗衣街樓高 65 層的建築物的玻璃幕牆一旦被颱風吹毀，勢將造成廣泛的破壞；
- (k) 建議在洗衣街發展項目中提供的「政府、機構或社區」設施，特別是兒童及長者設施，與商業用途不相協調。使用設施的人士必須途經繁忙的行人天橋，與手拉行李箱的大批內地遊客爭路；

- (1) 政府一方面聲稱「政府、機構或社區」樓面空間短缺，故預留撥款購買物業作「政府、機構或社區」用途，但另一方面卻不斷奪去社區中的「政府、機構或社區」用地。洗衣街用地應保留為「政府、機構或社區」地帶，發展公眾休憩用地，興建低矮的「政府、機構或社區」大樓，以解決旺角各種設施(包括籃球場)短缺的問題；以及
- (m) 如政府真的推展在大嶼山填海拓地 1 700 公頃，以容納 80 萬人口的建議，就應停止提高稠密的市區舊區的發展密度。

答問部分

36. 政府代表和申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席表示，委員將會提問，然後主席會請政府代表、申述人／提意見人或他們的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

建築物高度限制和其他發展限制

地積比率

37. 主席李啟榮先生(規劃署署長)和一些委員提出以下問題：

- (a) **R1** 提及的現有建築物現時地積比率很可能高於該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率。該等建築物的高度(以主水平基準上多少米計算)為何；
- (b) 如某用地現時的地積比率高於該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率，則按建議放寬建築物高度限制後，該用地可否容納現時的地積比率，而此舉會否影響用地的發展潛力；
- (c) 城規會有沒有責任保證任何用地均可按其現時的地積比率進行重建；

- (d) 現時的地積比率高於該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率的用地地點和數目；以及
- (e) 建議的修議有否涉及放寬地積比率。

38. 黃愛珠女士(R1 的代表)回應說，她不知道新興大廈、金輪大廈、百寶大廈和國際大廈以主水平基準上多少米計算的高度。據她所知，這四幢大廈分別樓高 20 層、17 層、17 層和 17 層，上蓋面積均十分大。她相信，這幾幢大廈的地積比率分別超過 12 倍(新興大廈和金輪大廈)和 9 倍(百寶大廈和國際大廈)。當局應評估按建議放寬建築物高度限制後，有關用地可否達到現時的地積比率。

39. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 根據該分區計劃大綱草圖的《註釋》，如用地現時的地積比率高於該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率，則可按現時的地積比率進行發展。規劃署在評估放寬建築物高度限制的幅度時，作出多項能讓建築設計具有彈性的假設。例如：顧及《可持續建築設計指引》的要求後假設平台層的上蓋面積為 65%；沒有地庫；獲 25% 總樓面面積寬免等。評估結果顯示，按建議放寬建築物高度限制後可鬆動地容納該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率。規劃署認為，有關發展項目可以透過適當的建築設計(例如興建地庫、採用適當的樓底高度等)，以達至現時的地積比率。因此，用地的發展潛力不會受到影響。根據記錄，在放寬建築物高度限制至主水平基準上 110 米的建議生效後，一幅位於「商業」地帶的用地的重建項目的建築圖則最近獲建築事務監督核准。該項目的地積比率高達 14.979 倍。該發展平台層和高層的樓底高度分別為 5 米和 4.475 米，並建有一個地庫；
- (b) 個別發展項目可達的地積比率亦取決於其建築設計和其他發展限制與局限。城規會沒有責任保證用地可按現時的地積比率進行重建；

- (c) 有許多舊樓都是根據先前在體積方面的建築物限制而建成，加上一些建築記錄現已不全，因此規劃署無法列出現時地積比率高於該分區計劃大綱草圖准許的最高地積比率的所有用地。根據手頭上的資料，有 37 幅位於彌敦道的「商業」用地和四幅位於大角咀的「其他指定用途」註明「商貿」用地，現時的地積比率超過 12 倍，即該分區計劃大綱草圖訂明這些地帶的最高地積比率。他留意到 **R1** 關注的是商業發展，而在《建築物(規劃)規例》的限制下，住宅發展的地積比率較低；以及
- (d) 規劃署是因應法庭就建築物高度限制所作的裁決和洗衣街研究的建議結果而修訂該分區計劃大綱草圖。修訂建議不涉及放寬地積比率。

樓底高度

40. 一名委員留意到文件中載述規劃署採用樓底高 4 米的假設，於是詢問在市場上，商業樓宇的樓底高度是否普遍為 4 米，以及樓底高 4 米的假設是否一致用於該區以至全港各區的所有用地。該委員亦詢問住宅樓宇的假設樓底高度。

41. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，現有的商業樓宇大多樓底高 4 米。至於住宅樓宇的樓底，則假設高 3 米，這亦與市場情況相符。

法庭就有關司法覆核案所作的裁決

42. 關於法庭對 **R1** 提出的司法覆核所作的裁決，一名委員提出以下問題：

- (a) 法庭是否裁定城規會不能施加建築物高度限制；以及
- (b) 法庭是否裁定圖則施加的發展限制(包括非建築用地／建築物間距／建築物後移)不應影響私人發展權。

43. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，法庭裁定城規會在施加建築物高度限制時，應考慮《可持續建築設計指引》，同時不應依賴有關可略為放寬限制的條文。先前的法庭裁決已確立城規會有權施加發展限制，包括建築物高度限制。該分區計劃大綱草圖所訂的發展限制不影響私人發展權，因為圖則施加的非建築用地／建築物間距／建築物後移限制不會影響計入地積比率的用地面積。

進一步放寬建築物高度限制和活化市區舊區

44. 關於 **R1** 要求進一步放寬建築物高度限制，以配合活化市區舊區的需要，主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 以規劃署建議的建築物高度輪廓與 **R1** 建議的建築物高度輪廓作比較；進一步放寬建築物高度限制是否會鼓勵發展商進行重建；為何認為不宜進一步放寬建築物高度限制，特別是考慮到建築物老化的問題；
- (b) 量化放寬建築物高度限制可在城市設計方面帶來的好處；
- (c) 可否仿效尖沙咀分區計劃大綱圖對「商業」地帶的做法，加入條文，訂明可就面積不超過 1 800 平方米的用地向城規會申請放寬用地的建築物高度限制，以鼓勵把用地合併發展；以及
- (d) **R1** 認為該分區計劃大綱圖可採取什麼措施協助活化市區舊區。

45. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 規劃署在檢討旺角分區計劃大綱圖所訂的建築物高度時，已進行視覺評核。結果顯示，放寬建築物高度限制 20 米後，從香港島的策略性瞭望點望向旺角，旺角(洗衣街用地除外)的建築物高度輪廓剛好低於山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶。雖然 **R1** 的建議(即再進一步放寬彌敦道「商業」地帶

和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制 20 米)未必會帶來十分顯著的影響，但《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所載的城市設計原則應予遵守。再者，**R1** 沒有提供理據以支持其說法，即按其建議再進一步放寬建築物高度限制，會令旺角的建築物輪廓線／城市景致變得更富趣味；

- (b) 旺角的確有許多樓齡超過 50 年的樓宇。雖然如此，但建築物高度只是影響這些舊樓重建的許多因素之一，或許不足以催化重建步伐加快。其他因素，例如業權分布模式、用地面積、位置等，也有影響；
- (c) 難以量化放寬建築物高度限制在城市設計方面帶來的好處。然而，如重建項目都遵照《可持續建築設計指引》進行，日後行人道的情況將會有所改善；以及
- (d) 如有需要鼓勵把用地合併發展，規劃署會在修訂分區計劃大綱圖時考慮採取不同的措施。然而，在決定放寬建築物高度限制以鼓勵把用地合併發展時，必須審慎考慮各項因素。尖沙咀主要是商業與旅遊樞紐，不能與屬商住混合地區的旺角直接相比。當局不宜在沒有充分顧及地方特色的情況下，全面推行相同的發展管制制度。

46. **R1** 的代表黃愛珠女士回應說，市區重建工作面對不少挑戰，當中涉及漫長的收購物業過程，年邁的業主多不願搬遷，令過程更見困難。**R1** 要求進一步放寬建築物高度限制純粹是希望當局能為重建提供誘因。尖沙咀分區計劃大綱圖所訂的放寬措施必須透過規劃申請制度才能實行，有了這所需的發展管制便能解決規劃署關注的問題，而且申請人必須符合多項準則才合資格獲城規會放寬建築物高度限制。

交通

47. 主席和一些委員留意到一些申述人關注放寬建築物高度限制對交通帶來的影響，於是提出以下問題：

- (a) 放寬建築物高度限制會否令人口或人流／車流增加；以及
- (b) 交通顧問對於放寬建築物高度限制令交通量增加這方面有何結論。

48. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 車流與一項發展的地積比率／總樓面面積有直接關係，但人口／人流與建築物高度並無密切關係。放寬該分區計劃大綱草圖上的建築物高度限制純粹旨在讓建築設計具彈性，以及鼓勵發展商採用《可持續建築設計指引》所載的措施，以改善行人的步行環境；以及
- (b) 規劃署在檢討建築物高度限制時，沒有委聘任何交通顧問。儘管如此，規劃署已諮詢所有相關的技術部門。當中，運輸署署長注意到放寬建築物高度限制的建議不涉及增加地積比率／總樓面面積，故不反對建議。

電視信號接收

49. 一名委員注意到一些申述人關注電視信號接收的問題，於是詢問放寬建築物高度限制會否影響電視信號接收。

50. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，規劃署已諮詢相關的技術部門。當中，通訊事務總監表示，旺角區在電視信號接收方面一般沒有大問題。在旺角的高密度發展環境，可能會有個別的信號接收盲點，但相信放寬建築物高度限制對電視信號接收的影響不大。

交通噪音

51. 一些委員詢問 **C16** 關注的交通噪音影響，特別是回聲的問題。

52. 環境保護署副署長(1)區偉光先生表示，放寬建築物高度限制預計不會在交通噪音方面造成負面的影響，也不會令交通噪音回蕩問題大增。他進一步指出，旺角是人煙稠密的已發展區，樓宇林立，交通噪音大，因此回蕩效應不顯著。

洗衣街用地

洗衣街用地的整體規劃和設計

53. 一名委員注意到全港商業樓面空間短缺，旺角區公眾休憩用地及「政府、機構或社區」設施不足，而且區內存在交通問題。該委員要求規劃署闡釋在洗衣街用地的規劃上，如何平衡這些同時要做的工作。

54. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，洗衣街用地的規劃工作殊不容易。該用地位於策略性地點，位處交通樞紐和旺角極其繁盛的地方，而旺角這地區頗舊。規劃署要應付眾多的任務和挑戰，包括如何把該用地與旺角其他部分連接起來，改善目前混亂的交通情況；如何滿足社區對公眾休憩用地和「政府、機構或社區」設施的需求；如何得出理想的用地布局設計，確保不會在通風和景觀這兩方面造成不良影響；以及最重要的是，如何善用這幅位於黃金地段的土地。規劃署必須作出平衡。

55. 他接着借助實物投影機，解釋洗衣街用地的各項設計特色：

- (a) 雖然對地面空間的需求殷切，但地面會設有面積 3 200 平方米的公眾休憩用地(佔用地 27% 的地方)；
- (b) 商業大樓的平台層會設有面積 3 350 平方米的公眾休憩用地；

- (c) 毗鄰的九廣鐵路平台的南部會設有另一幅面積 3 200 平方米的公眾休憩用地。屆時公眾休憩用地的總面積將近 1 公頃；
- (d) 發展項目將後移，以預留空間擴闊洗衣街、亞皆老街和聯運街，日後交通情況將有明顯的改善；
- (e) 關於人流方面，洗衣街的行人道將由不足 2 米闊擴闊至 4.5 米闊。洗衣街發展項目將貫通南北，連接旺角東站、弼街和黑布街。旺角道的現有行人天橋和亞皆老街日後興建的行人天橋將把該項目與旺角西部的地方連接起來；
- (f) 該項目亦會提供多項「政府、機構或社區」設施，包括一個社區會堂和一間長者日間護理中心；以及
- (g) 旺角是購物區，但卻沒有新落成的甲級寫字樓。重新發展洗衣街用地正好是興建甲級商廈的良機。

公眾休憩用地

56. 一些委員關注區內的公眾休憩用地供應，並提出以下問題：

- (a) 一名申述人關注旺角東沒有籃球場。就此，洗衣街用地會否設有籃球場；以及
- (b) 現階段可否在該分區計劃大綱草圖的涵蓋範圍內物色多一幅「休憩用地」。

57. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 視乎詳細的設計，洗衣街用地或有空間闢設籃球場。儘管如此，用地的設計必須同時平衡其他社會需要，例如需要闢設有遮蔭的園景美化休憩處，供長者享用；以及

- (b) 要在該分區計劃大綱草圖的涵蓋範圍內物色多一幅「休憩用地」實在非常困難，因為旺角大部分土地已發展，而且由私人擁有。

「政府、機構或社區」設施

58. **C16** 指把長者設施置於一項商業發展內，即使長者設施位處另一幢樓宇，做法也不恰當，因為通道都是共用的。就此，一名委員詢問，現時有否這類混合發展的例子，以及政府對提意見人的以上見解有何意見。

59. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，就土地用途而言，規劃署並不認為長者設施與商業發展不相協調。舉例來說，一些新發展項目的契約(包括啟德的出售用地的契約)訂明必須提供長者設施，以應付社會對該等設施的需求。

60. **Mary Mulvihill** 女士(**C16**)質疑政府沒有經過研究或諮詢，就由現在開始把「政府、機構或社區」設施納入在每一項商業及住宅發展中。她指稱政府這樣做是企圖為改劃更多「政府、機構或社區」用地鋪路。主席回應時指出，規劃署僅陳述事實，並不表示由現在開始會把「政府、機構或社區」設施納入在每一項新的發展中。

61. 一名委員注意到油尖旺區議會不滿修訂項目 **D**，部分原因是有關建議這些年來多次修改。該名委員詢問 **R5**，對於現時建議在洗衣街用地闢設的多用途設施，油尖旺區議會覺得是否可接受。

62. 油尖旺區議員黃建新先生(**R5**)在回應時表示，洗衣街的擬議公眾休憩用地及多用途設施不足以應付該區的需要，但旺角居民須承受洗衣街用地高層商業發展造成的影響，包括人流、車流增加、噪音及其他污染加劇。黃先生強調，根據政府的建議，洗衣街發展項目只有少於 5% 的總樓面面積撥作發展「政府、機構或社區」設施。如可選擇，旺角居民想要多些「政府、機構或社區」設施及公眾休憩用地，以改善生活環境。

63. 一些委員就洗衣街用地內的「政府、機構或社區」設施提出以下問題：

- (a) 能否把擬議架空行人道擴大，改裝成大型有蓋公共空間，將之與洗衣街的平台合併，形成一個綜合架空休憩用地網絡，以供旺角居民享用；
- (b) 洗衣街發展項目中的兩幢矮樓僅幾層高。如確定有需要，該用地有沒有空間提供更多申述人所提及的「政府、機構或社區」設施(例如診所)；
- (c) 旺角和毗鄰地區的「政府、機構或社區」設施的分布情況如何，特別是在港鐵站 500 米範圍內有什麼設施；以及
- (d) 會否考慮採納海外(例如日本涉谷的重建項目)的經驗，把「政府、機構或社區」設施融入在商業發展內。

64. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 設計架空行人道的目的，主要是接駁現有／已規劃的行人道網絡。架空行人道的闊度受制於聯運街須予保存的古樹名木；
- (b) 當局已就洗衣街用地進行空氣流通評估。該評估建議興建一幢高樓，兩幢矮樓，以加強氣流下洗效應。位於平台層的兩幅休憩用地分別與旺角道及快富街的風道並排。南面那幢的平台休憩用地亦將兼作從快富街眺望加多利山翠綠景觀的觀景廊。倘提高北面矮樓的高度，便會遮蔽毗鄰的港九潮州公會中學。此外，大部分社會福利設施須設於高度離地面 24 米內的樓層空間。總的來說，雖然或有空間容納更多「政府、機構或社區」設施，但現時的洗衣街建議是在平衡各項相關考慮因素後所得出的可行設計方案；

- (c) 除了應按更大範圍地區考慮其供應量的設施，以及最近在二零一八年年底修訂／重訂供應標準的長者服務及設施之外，旺角的「政府、機構或社區」設施大致足夠；
- (d) 洗衣街用地位處交通樞紐，地點方便，與旺角其他部分緊密連繫，適宜作商業用途，附連公眾休憩用地、「政府、機構或社區」設施及公共交通設施；以及
- (e) 關於把「政府、機構或社區」設施納入商業大樓中的方案，鑑於該用地旨在發展甲級寫字樓，加上有關的「政府、機構或社區」設施會由相關政府部門負責管理，當局經過研究後認為該方案不合適。

65. 規劃署署長李啟榮先生補充說，洗衣街研究建議的發展方案所示的樓宇布局僅作參考之用，純粹為了顯示可以容納所有擬議用途。會議應集中討論地帶的修訂，而非洗衣街發展項目的詳細設計。其詳細設計在實施階段或會有所改變。

交通

66. 關於一些申述人提出交通方面的關注事項，主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 現時公共小巴及過境巴士令旺角的交通情況未如理想，請詳細闡釋當局建議採取什麼措施處理這個問題，以及有關的詳細安排；
- (b) 改劃洗衣街用地的土地用途相應帶來的人流／車流增長為何；
- (c) 鑑於洗衣街用地位處鐵路樞紐，加上考慮到現時該區公共小巴及過境巴士的作業情況，政府的規劃意向是否旨在提高該區道路網路的效率；若是，有否清楚向交通顧問傳達此意向；

- (d) 請提供有關旺角區的辦公室、酒店及零售設施需求，以及在洗衣街用地發展該等用途相應帶來的人流／車流增長資料；以及
- (e) 能否在亞皆老街增設一個車輛出入口，以免車輛需要由洗衣街左轉入亞皆老街。

67. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 發展洗衣街用地，令道路和行人路有機會擴闊，亦令洗衣街用地附近地方的街道旁公共小巴士和跨境巴士停車點有機會搬遷；
- (b) 目前過境巴士的上落客活動集中於麥花臣遊樂場附近。政府建議在洗衣街用地地庫第一層闢設過境巴士上落客設施，日後過境巴士將經聯運街車輛出入口進出洗衣街用地的上落客點；
- (c) 根據建議，現時快富街四周的小巴士將會遷到洗衣街用地內的地面公共小巴公共交通交匯處。該處會設有 60 個公共小巴停車位；
- (d) 洗衣街用地內亦會設有 130 個公眾停車位；
- (e) 洗衣街用地現時建有低密度的政府設施，用地改劃後，總樓面面積會增加，土地用途會改變，因而令人流及車流增多。就此，政府委託顧問進行洗衣街研究，以審視洗衣街用地的發展潛力，以及就該區的公共空間和公共交通設施提出改善建議。洗衣街研究的交通影響評估預計，改劃用地後，早上／晚上繁忙時段產生／吸引的車流會增加 340／310 架次。該交通影響評估總結認為，洗衣街用地的交通設計可應付此交通增長，不會出現無法克服的交通問題。公眾可在規劃署的網站查閱洗衣街研究的總結報告，包括交通影響評估的結果；

- (f) 政府在規劃洗衣街用地時，確有意藉該用地改善現時區內的交通狀況。政府已向交通顧問詳細講解改善交通的要求，因而得出現時的計劃；
- (g) 雖然他手上沒有關於旺角在辦公室、酒店及零售設施方面的需求資料，但有關資料已詳載於洗衣街研究報告內，在研究過程中亦已考慮有關資料；以及
- (h) 除洗衣街車輛出入口外，聯運街亦將設有一個車輛出入口。

公眾諮詢

68. 一名委員注意到一些申述人投訴規劃署的諮詢欠妥，於是要求規劃署闡釋諮詢程序及諮詢範圍。

69. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應時表示，政府已按照第 16 條申請的公眾諮詢做法，就洗衣街建議諮詢所有位於洗衣街用地 100 米範圍內的 68 幢住宅大廈、學校和地方組織，以及分區委員會和油尖旺區議會的成員。在政府收到的回覆中，有 76% 表示支持洗衣街建議。

70. 另一名委員詢問區內居民及油尖旺區議會可否在詳細設計階段參與修訂洗衣街發展計劃的設計。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生表示，土地契約將訂明發展商須呈交總綱發展藍圖及園景設計總圖，而相關政府部門會在詳細設計階段就擬議發展項目提出意見。由於政府已就概括發展規範諮詢油尖旺區議會及區內居民，而且有規劃及設計大綱為洗衣街發展項目提供指引，故政府認為該項發展適宜依照土地契約條款展開。

商業用途

71. 主席及一些委員就有關商業的發展項目提出以下問題：

- (a) 政府有否管制商業樓面空間中辦公室、酒店及零售設施所佔的比例；以及

- (b) 鑑於一些申述人憂慮地方小店會被迫搬遷，政府有沒有採取任何管制措施，以確保能滿足區內居民的需要。

72. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應如下：

- (a) 該分區計劃大綱圖沒有限制發展商如何分配商業總樓面面積作辦公室、酒店及零售用途；以及
- (b) 政府難以或不適宜規定發展項目須提供什麼類型的零售設施，因為這基本上應該是由市場主導。根據朗豪坊發展項目的經驗，附近的小店無甚被迫搬遷的情況。

土地用途地帶

73. 一名委員問及將洗衣街用地劃為「綜合發展區」地帶會否更為合適。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，政府擬備了規劃及設計大綱以為洗衣街發展項目提供指引，而政府將於賣地條件中訂明詳細的規劃要求。因此，現時所劃的土地用途地帶足以達到洗衣街用地的各項規劃目的。

[黃令衡先生、符展成先生、楊偉誠博士、簡兆麟先生、伍穎梅女士、蔡德昇先生及郭烈東先生於答問環節進行期間離席。]

74. 由於委員再無提問，主席表示聆聽口頭陳述的環節已完畢。城規會將閉門商議有關申述，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人／提意見人及規劃署的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

[會議於下午二時四十分休會午膳。]

75. 會議於二零一九年三月十五日下午三時四十五分恢復進行。

76. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政) 主席

甯漢豪女士

張孝威先生

何立基先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

規劃署署長

李啟榮先生

議程項目 3(續)

商議部分

[閉門會議]

修訂項目 A 至 C

77. 會議備悉，當局就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「該圖」)提出建議修訂項目 A 至 C，主要是為了回應原訟法庭的判決。法庭要求當局檢討各個地帶的發展限制，包括建築物高度限制和非建築用地、建築物間距及建築物後移的規定。當局在檢討的過程中，已考慮到准許的發展密度、《可持續建築設計指引》的影響及規劃和設計方面的事宜。主席說，申述人／提意見人對建築物高度限制所持的意見分歧。R1 支持放寬住宅地帶的建築物高度限制，並要求進一步放寬其他地帶的建築物高度限制，但其他一些申述人／提意見

人則基於憂慮發展密度會增加和對交通、視覺和空氣流通會有負面影響等理由，反對放寬建築物高度限制。主席繼而請委員就有關修訂項目 A 至 C 的申述和意見發表意見。

78. 委員普遍同意，建議的修訂放寬了建築物高度限制以顧及《可持續建築設計指引》的要求，實屬適當合宜，而有關的建築物高度限制不應再作修訂，原因如下：

- (a) 檢討旺角分區計劃大綱圖的建築物高度限制時所採用的方法，與城規會近月考慮其他分區計劃大綱圖時所採用的方法一致，都是根據一套完善的假設和方法進行。有關的檢討已妥為顧及所有相關的規劃考慮因素、《可持續建築設計指引》的要求、城市設計指引、空氣流通評估、私人發展權，以及公眾追求更佳生活環境的期望。在制訂建築物高度限制時所採用的假設能讓發展項目靈活地遵行《可持續建築設計指引》的要求，並可容納該圖准許的地積比率。倘基於建築設計方面的考慮而須提高建築物高度，土地持有人可向城規會申請略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (b) 訂立建築物高度限制的目的，是為避免出現過高和與四周環境格格不入的建築物。因應原訟法庭的裁決而放寬建築物高度限制，可讓日後的發展在設計上更有彈性，靈活地遵行《可持續建築設計指引》的要求(包括建築物間距、建築物後移和綠化上蓋面積)，藉着採用良好的建築物設計，改善樓宇的開揚度、空氣流通和景觀，為該區帶來更好和可持續的環境；以及
- (c) 當局備悉區內居民關注旺角的發展密度和交通問題。現時為方便發展項目採納《可持續建築設計指引》的措施而就建築物高度限制作出的修訂不涉及更改該圖上的准許最高地積比率及／或總樓面面積，而區內用地的准許發展密度亦不會因修訂建築物高度限制而提高。

79. 一名委員表示，雖然放寬建築物高度限制的建議不涉及增加相關用地的准許發展密度，但區內居民憂慮重建後的密集式發展可能會帶來負面影響，是可以理解的。當局應作出回應，以釋除居民的疑慮。主席表示，市區重建局委託的顧問正在進行油麻地及旺角區市區重建計劃研究(下稱「油旺研究」)。油旺研究或會提出全面的建議，以處理該區重建可能帶來的負面影響。如有任何建議是需要修訂分區計劃大綱圖才能落實的，當局會根據法定規劃程序，在制訂圖則的過程中諮詢相關的持份者。

80. 規劃署署長李啟榮先生說，當局因應法庭判決檢討其他分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，亦遇到地區居民提出類似的關注，憂慮放寬建築物高度限制會令重建步伐加快，以及會帶來負面影響。應留意的是，放寬建築物高度限制以便遵行《可持續建築設計指引》的要求不涉及放寬相關地帶的准許發展密度。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》特別提到我們在人口及樓宇方面的雙老化現象。油旺研究正探討處理這些問題的適當措施。這些問題並非由放寬建築物高度限制引致，因此應與目前的分區計劃大綱圖修訂分開處理。R1 關注現時地積比率超出該圖所准許的地積比率的若干現有建築物可能會因為建築物高度限制，而在重建後未能達到現時的地積比率。就此，須留意的是，這些建築物大部分是在《建築物(規劃)規例》公布前已經建成，現時其體積或許超出了《建築物(規劃)規例》的規定。對於 R1 提及的四幢現有建築物，其中兩幢位於「商業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 110 米，另外兩幢則位於「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限為主水平基準上 100 米。這些建築物的現有高度，均比該圖所限定的建築物高度為低。此外，正如荃灣及西九龍規劃專員在答問環節時所述，位於「商業」地帶的一幢樓宇最近獲批准的重建建築圖則顯示，該樓宇現時的地積比率為 14.979 倍，在建築物高度限制為主水平基準上 110 米的情況下，重建項目可達現時的地積比率。

81. 委員大致同意，分區計劃大綱草圖建議的建築物高度限制適當合宜，已在土地擁有人的發展權利與社會利益之間取得平衡。區內居民關注的重建事宜及交通和行人擁擠問題，須由相關的政府部門合力解決，應與目前的分區計劃大綱圖修訂分開處理。

82. 委員亦認為，城規會文件第 10525 號(下稱「文件」)所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作陳述，已回應了有關申述和意見所提出的主要理由。經商議後，委員同意無須就修訂項目 A 至 C 修訂該圖。

修訂項目 D

土地用途建議

83. 會議備悉，總面積約 1.18 公頃的洗衣街用地將進行重建，重建後的地積比率為 12 倍，可提供的總樓面面積約 141 600 平方米。該用地將主要作商業用途，並提供政府、機構或社區設施、公眾休憩用地及公共交通設施。

84. 委員普遍同意，洗衣街用地位置優越，鄰近商業區的交通樞紐，應重建作商業用途，從而善用土地；把部分商業活動遷移至旺角東部；減低商業樓面空間的租金；以及為區內居民提供更多就業機會。委員亦同意該用地適宜發展混合用途，提供商業樓面空間、政府、機構或社區設施、公眾休憩用地及公共交通設施。

政府、機構或社區設施的提供

85. 部分委員認為，應在洗衣街用地提供更多政府、機構或社區設施，理由如下：

- (a) 該用地是一幅政府土地，部分地方原先劃為「政府、機構或社區」地帶。由於區內某些政府、機構或社區設施短缺，公眾殷切期望在該用地提供更多政府、機構或社區設施。因此，當局應在商業發展的需要與基於公眾利益而提供政府、機構或社區設施之間取得平衡；
- (b) 現時當局要求發展商在私人發展項目中加入政府、機構或社區設施的做法成效不彰。如錯失現時可增加該用地的政府、機構或社區設施的良機，將來要加添政府、機構或社區設施只會更難；以及

- (c) 位於旺角東部的洗衣街用地未必能吸引高端辦公室進駐。此外，增加商業樓面空間可能會加劇鄰近地區的交通問題。因此，更明智的做法是在該用地闢設更多政府、機構或社區設施，以應付區內相關設施不足的問題。

86. 李啟榮先生表示，根據該圖的《註釋》，洗衣街用地須提供整體總樓面面積不少於 4 940 平方米的地方闢設擬議的政府、機構或社區設施。根據現時的建議，有關設施包括一間長者鄰舍中心、一間長者日間護理中心、一間綜合青少年服務中心、一間精神健康綜合社區中心和一間標準社區會堂。如建議在該用地闢建更多政府、機構或社區設施，可參考文件的附件 VIII 所載說明旺角政府、機構或社區設施短缺情況的列表。

87. 雖然部分委員認為應在洗衣街用地提供更多政府、機構或社區設施，但他們亦擔心在相關政府部門尚未表示需要更多總樓面面積來闢設某些設施，而且確實會接收新增的樓面空間以闢設該等設施前，城規會並無實質依據建議增加總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。一名委員表示，可考慮預留部分樓面空間作緩衝，以應付日後對政府、機構或社區設施的需求。不過，另一委員表示，如更改商業用途與政府、機構或社區設施的總樓面面積的比例，便須先徵詢相關政府部門有關改動在技術上是否可行，而且亦可能觸發另一輪的圖則修訂，因而拖慢洗衣街用地重建項目及建議的政府、機構或社區設施的發展進度。

88. 部分委員認為，不能單靠某一用地來應付該區政府、機構或社區設施不足的問題及滿足區內居民的需要。有關項目的設計必須在發展商業用途與設置政府、機構或社區設施之間取得合理平衡，以善用珍貴的土地資源，而且亦應考慮該兩項土地用途是否互相協調。部分政府、機構或社區設施的供應是按地區規劃，整體而言，油尖旺區的政府、機構或社區設施足夠，可應付旺角區設施不足的問題。此外，油旺研究亦會處理有關區內政府、機構或社區設施的問題。

89. 一名委員表示，當局現時按人口數目釐定一個規劃區的政府、機構或社區設施的供應標準，這樣未必能反映區內居民的實際需求。另一委員表示，其他用途(例如基層醫療中心)可

視為新的政府、機構或社區設施標準，並可設於洗衣街用地內。主席回應說，食物及衛生局將設立以嶄新模式運作的地區社區健康中心，以滿足社區的需求。當局已計劃在旺角興建一間社區健康中心。此外，在洗衣街用地闢設長者日間護理中心的建議與主張把這類設施與其他用途結合發展的最近規劃意向一致。

休憩用地

90. 會議備悉，洗衣街用地的擬議公眾休憩用地面積不少於 6 550 平方米，其中不少於 3 200 平方米須設於鄰近亞皆老街與洗衣街交界的地面，佔洗衣街用地總面積約 27%。此外，毗鄰的九廣鐵路平台將闢設面積 3 200 平方米，可通往洗衣街用地的公眾休憩用地。

91. 部分委員鑑於旺角休憩用地嚴重短缺，認為洗衣街用地所設的公眾休憩用地並不足夠，而建議設於地面的公眾休憩用地僅佔該用地總面積約 27%，情況並不理想。此外，有關的公眾休憩用地現時的設計較傳統，而且在平台不同樓層提供公眾休憩用地，公眾使用時或許不方便。當局須改善有關公眾休憩用地的設計，包括把各幅公眾休憩用地結合起來，使有關用地更方便易達及景觀更開揚，以及加強與毗鄰九廣鐵路平台的擬議公眾休憩用地的連繫。

92. 一名委員認為把該用地約 27% 的面積撥作地面公眾休憩用地可以接受，但質疑九廣鐵路平台的擬議公眾休憩用地是否合宜。另一委員稱，有更多公眾休憩用地固然更好，但很難決定要有多少公眾休憩用地才算足夠。

93. 一名委員表示，除考慮所需的公眾休憩用地供應外，亦可考慮在擬議發展項目中提供更多公共空間(當中或可包括有蓋空間)，作為公眾消閒和歇息的地方。李啟榮先生回應說，總體而言，該圖只會訂明最少須提供的公眾休憩用地，以期讓發展項目的設計更具彈性。至於有蓋空間能否如公眾休憩用地般是個充滿生氣的公共空間，則須視乎其詳細設計。另一名委員表示贊同，認為宜依循既定做法，在沒有充分理由的情況下，不應施加有關公眾休憩用地設計方面的新規定。

交通及運輸方面

94. 一些委員歡迎有關建議提出闢設公共交通交匯處及過境巴士上落客設施，以把現有的街道旁公共小巴士和跨境巴士停車點整合，並由附近地方遷至洗衣街用地。他們認為擬議發展還提供機會改善道路及交界處和擴闊行人路，而此舉也許能解決區內一些交通及行人擠塞問題。

95. 一些委員認為，洗衣街用地倘闢設公共交通交匯處及過境巴士上落客設施，加上鄰近九廣鐵路站，該用地將會成為人流龐大的主要交通樞紐。因此，洗衣街用地與九廣鐵路站之間的行人通道連接系統、附近的行人天橋系統及行人通道網絡都很重要。當局亦須考慮加強該用地與附近的港鐵站和旺角區其他主要景點(例如朗豪坊)之間的連接。該處仍有空間可加入更多改善行人流通的創新設計。

96. 李啟榮先生回應委員的提問時表示，為方便行人往來，該處將會興建兩條橫跨聯運街通往九廣鐵路平台的高架園景行人道、一條連接現有旺角道行人天橋的行人天橋，以及一條橫跨亞皆老街通往用地南面的旺角地區的行人天橋。

97. 一名委員表示，雖然行人天橋連接系統對於方便行人往來很重要，但地面行人設施亦同樣重要，因為街道沿途有許多景點和活動。一個設計良好的行人系統對改善該區的暢達度十分重要，尤其是可以方便長者。此外，該些行人天橋和主要設施落實施工的時間應妥為協調，以確保該些設施最終有連接系統貫通。

98. 秘書就一名委員的提問回應說，洗衣街用地的建議發展方案於二零一八年二月二十三日提交城規會考慮時，城規會文件第 10394 號附有一份載列有關交通及運輸要求(包括提供公共交通交匯處及過境巴士上落客設施、泊車設施、行人通道連接系統，以及進行道路／行人路擴闊工程)的規劃及設計大綱。該大綱可於城規會網站查閱。李啟榮先生補充說，由於各類商業用途的產生／引入的車輛架次不盡相同，故有關要求乃以最壞的假設情況制訂。

建築物高度方面

99. 一些委員認為，由於洗衣街用地位於策略性地點，把該用地重建為區內地標，實屬合理。至於對建築物高度的關注，一名委員表示，當局考慮洗衣街研究公眾諮詢期間所收到的公眾意見後，已把擬議發展的建築物高度由主水平基準上 350 米降低至主水平基準上 320 米。

落實發展的事宜

100. 一些委員認為，由於洗衣街用地將成為通往中國大陸的主要鐵路走廊的沿線交通樞紐，該用地會面對龐大的車流和人流。交通網絡及行人通道網絡的設計，對改善流通效率而言，至關重要。此外，公眾休憩用地的設計對休憩用地的質素及通達便利程度亦會有影響。一些委員留意到現有建議只屬初步設計，日後的發展項目或會採用不同設計，故認為有必要要求未來發展商提交總綱發展藍圖供城規會考慮，以確保有關規劃意向和公眾的期望得以實現。

101. 李啟榮先生回應時表示，該圖的《註釋》及《說明書》已分別訂明發展規範(包括總樓面面積和建築物高度限制)，以及公眾休憩用地和行人通道連接系統的設計要求。儘管日後無須提交發展方案予城規會考慮，規劃及設計大綱已列明洗衣街用地的詳細發展要求及城市設計考慮因素，以作為日後發展該用地的指引。契約會規定未來發展商在進行發展前，須向政府提交參照規劃及設計大綱而制訂的總綱發展藍圖及園景設計總圖，以確保擬議發展項目布局周全，並可配合周邊發展。相關的政府部門會根據契約內有關總綱發展藍圖及園景設計總圖的條款審視有關發展建議和公眾休憩用地的設計。倘委員希望就總綱發展藍圖提出意見，可參考落馬洲河套地區分區計劃大綱圖的做法，請項目倡議人諮詢城規會後，才把總綱圖呈交地政總署署長審批，俾使項目倡議人在擬備總綱圖時會考慮城規會委員對落馬洲河套地區發展所提出的意見，同時地政總署署長在審批該總綱圖過程中亦會考慮城規會提出的有關意見。另一方面，倘城規會選擇根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)施加法定規定，規定未來發展商須把發展建議提交城規會考慮，則該圖的《註釋》將須進一步修訂。

102. 一名委員表示，城規會的角色主要是劃設適當的土地用途地帶，以及在規劃階段訂明發展規範及設計要求。至於落實發展的事宜，已有既定機制在契約中訂明詳細設計要求，而相關政府部門會審視發展商有否履行有關要求。在該用地出售後，城規會未必是最適合的機構，對有關發展的詳細建築設計進行審核。

103. 一些委員表示，城規會關注的重點主要是整體設計概念、土地的運用，以及交通和行人通道的連接，而非詳細設計及技術問題。在現行機制下，未來發展商無須就擬議發展的設計諮詢公眾。由於未來發展商所考慮的因素也許與市民所考慮的不同，因此，或會出現擬議發展縱已符合規劃及設計大綱所載的設計要求，但仍未解決公眾關注的問題的情況。若規定未來發展商須將總綱發展藍圖提交城規會審批，市民便會有機會獲諮詢對發展建議的意見，而城規會亦可在考慮公眾意見後才審議總綱發展藍圖。

104. 秘書回應主席的問題，表示一般而言，只有「綜合發展區」地帶的發展計劃才須呈交總綱發展藍圖，闡明發展組合、發展項目的規模、設計和布局，並須有技術評估支持。就這個案而言，有關用地會按照規劃及設計大綱進行發展，其發展組合和規模並無爭議，而且研究結果證明擬議發展在技術上可行。由於委員關注的主要是行人接駁通道和公眾休憩用地的設計問題，對「綜合發展區」地帶實施的必須提交技術文件的規定未必需要引用在這個案上。委員可考慮在有關的「商業(4)」地帶的《註釋》加入條文，規定日後的發展商必須把建議發展項目的發展藍圖呈交城規會核准。此外，亦可修訂該圖的《說明書》，訂明發展藍圖必須根據規劃及設計大綱的要求擬備並呈交城規會核准。日後的發展商將須通過條例第 16 條所訂的規劃申請制度，提交發展藍圖。

105. 主席總結說，委員大致認為，洗衣街用地位於黃金地段，適宜把其改劃作商業用途，同時在用地內闢設公眾休憩用地、政府、機構或社區設施和公共交通設施。關於應在該用地提供更多政府、機構或社區設施和公眾休憩用地的建議，由於欠缺相關政府部門的意見，故沒有這些方面的實際需要和技術可行性的資料。雖然如此，該圖的《註釋》所訂有關公眾休憩用地和政府、機構或社區設施的規定只是最低要求。如在稍後

階段，相關政府部門要求增加該用地內的公眾休憩用地和政府、機構或社區設施，則仍有機會在政府最後落實賣地條件前，在契約中加入有關規定。關於推行問題，委員大致同意要求日後的發展商，通過規劃申請機制把按照規劃及設計大綱的要求擬備的發展藍圖呈交城規會核准，以便城規會考慮擬議發展的整體設計是否符合規劃意向。在這安排下，公眾可就發展建議提供意見。

106. 委員大致認為，文件詳載的部門回應以及政府代表在會上作出的陳述，已回應申述和意見提出的其他理由。

[陳福祥博士、馮英偉先生、廖凌康先生和余烽立先生在商議部分進行期間離席。]

107. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)和 R2(部分)表示支持的意見。

108. 城規會決定局部接納申述編號 R2(部分)、R3 至 R5 和 R8 至 R283 的意見，並認為應局部順應該等申述而修訂該圖，即基於上文第 105 段所載的原因，修訂修訂項目 D 下的「商業(4)」地帶的《註釋》。現建議在「商業(4)」地帶的《註釋》的「備註」加入以下段落：

「在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，都必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：

- (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
- (iii) 用地內擬提供的政府、機構或社區設施、停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
- (iv) 用地內擬建的任何行人天橋、高架行人道及道路的路線、闊度和水平度；
- (v) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；

- (vi) 詳細的發展進度表；以及
- (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。」

109. 城規會亦同意修訂該圖《說明書》中有關「商業(4)」地帶的部分，訂明「商業(4)」用地的任何新發展或現有建築物的重建，都必須以發展藍圖的形式呈交城規會核准，以確保在開展有關發展前，用地的發展項目布局周全，並可配合周邊發展。發展藍圖必須按照規劃及設計大綱的要求，訂明擬議的土地用途組合、政府、機構或社區設施、休憩用地、車輛通道、行人流通及連接、美化環境及保護樹木等。城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布經修訂的分區計劃大綱圖，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有)。

110. 除上文第 108 和 109 段所述的決定外，城規會決定不接納申述編號 R1 至 R5 和 R8 至 R283 的餘下部分，以及 R6 和 R7，並認為不應順應有關修訂項目 A 至 D 的申述而修訂該圖，理由如下：

「放寬建築物高度限制

- (a) 分區計劃大綱圖的修訂(包括放寬建築物高度限制，以及修訂關於非建築用地的規定)適當合宜，因為這些修訂已顧及所有相關考慮因素，包括現時的建築物高度輪廓、承諾進行的發展、地形、地盤平整水平、區內特色、由策略性觀景點／重要公眾觀景點望向山脊線／山巒的景觀、與周邊地方的協調、主要的土地用途和發展密度、視覺影響、空氣流通、《可持續建築設計指引》的要求，以及公眾利益與私人發展權之間的適當平衡(R1 至 R3、R5 至 R7、R9、R14、R89、R154、R195、R199 和 R227)；
- (b) 把彌敦道兩旁介乎界限街與太子道西之間，以及介乎旺角道與亞皆老街之間的「商業」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，以及把彌敦道兩旁的其他「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上

110 米，足夠容納未來發展項目的准許發展密度。沒有理據或技術評估支持把有關的「商業」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 130 米進一步放寬至主水平基準上 150 米，以及把其他「商業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 110 米進一步放寬至主水平基準上 130 米(**R1**)；

- (c) 有必要保留分區計劃大綱圖所訂的非建築用地、建築物間距及建築物後移規定。放寬後的建築物高度限制已顧及這些規定，並可容納准許的發展密度，無須依靠略為放寬建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／建築物後移規定的條款來達致分區計劃大綱圖所容許的最高發展密度(**R1**)；
- (d) 分區計劃大綱圖所有設有地積比率管制的發展地帶的《註釋》已載有標準條款，訂明如符合《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所界定的情況，則可超逾准許的地積比率(**R1**)；
- (e) 由於該區的特色及規劃情況與尖沙咀區有別，故不宜採用類似尖沙咀分區計劃大綱圖的做法，加入根據用地面積放寬建築物高度限制的條款(**R1**)；
- (f) 修訂建築物高度限制，主要是為了讓商業及住宅發展項目可以在設計上具有彈性，以便採取《可持續建築設計指引》要求的措施，而分區計劃大綱圖上所訂的地積比率則維持不變。指稱放寬建築物高度限制會在交通運輸、視覺、空氣流通和環境方面造成負面影響的說法並無充分理據支持(**R2**、**R3**、**R5** 至 **R7**、**R9**、**R14**、**R89**、**R154**、**R195**、**R199** 和 **R227**)；
- (g) 把位於大角咀道以西的「住宅(甲類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以及同樣位於大角咀道以西的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，實屬恰當。沒有充分理據支

持應維持先前《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/30》所訂的建築物高度限制(**R6**及**R7**)；

洗衣街用地

- (h) 當局已就洗衣街用地進行全面的可行性研究及公眾諮詢。在公眾諮詢期間，有關建議獲得公眾支持。對於洗衣街用地的綜合商業發展，當局已在善用土地與發展密度之間取得平衡。該用地不但會作商業用途，而且亦會闢建政府、機構或社區設施、公眾休憩用地和公共運輸設施。此外，當局亦會藉此機會擴闊沿用地邊界的道路／行人路，以及透過興建新行人天橋改善該區行人通道的連接(**R2**至**R5**及**R8**至**R283**)；
- (i) 當局已就洗衣街用地進行相關的技術估評。評估結果顯示，就交通運輸、視覺、空氣流通和環境等方面而言，洗衣街用地現時的发展建議在技術上是可行的，沒有任何無法克服的問題(**R2**至**R5**及**R8**至**R283**)；以及

豉油街用地

- (j) 對豉油街用地提供政府、機構或社區設施的要求所作的修訂已考慮到油尖旺區計劃關設的社區會堂數目大致足夠，以及某些適合的社會福利設施可設於該用地內，以服務區內居民(**R2**)。」

111. 除了《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》中建議的修訂外，城規會基於文件第 8.2(a)至(e)段和文件附件 V(a)及 IX 所載的考慮因素，決定不建議順應先前有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的 R9 的餘下意見而作出任何修訂。

議程項目 4

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

112. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。