

二零二四年七月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1323 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
蔡德昇先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	

葉頌文博士

葉文祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師(交通調查及支援)

潘永康先生

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

地政總署副署長／一般事務

蔡愾珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

劉寶儀女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

張李佳蕙女士

陳遠秀女士

潘樂祺先生

鄧寶善教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉振謙先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年七月十二日第 1322 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二四年七月十二日舉行的第 1322 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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。]

核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二四年七月十六日核准油麻地分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K2/26)、觀塘南部分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K14S/26)，以及屯門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM/39)。核准分區計劃大綱圖一事於二零二四年七月二十六日在憲報公布。

[黃傑龍教授此時到席。]

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/K3/37》的申述
(城市規劃委員會文件第 10977 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，旺角分區計劃大綱草圖的修訂項目主要涉及改劃旺角地區兩幅土地的用途地帶。以下委員已就此議項申報利益：

呂守信先生 — 其前僱主曾進行有關旺角市區重建的研究；以及

何鉅業先生 — 現正參與旺角市區重建項目。

4. 由於呂守信先生所涉利益間接，而何鉅業先生並沒有參與所涉的修訂項目，以及其所涉利益亦屬間接，因此委員同意他們均可留在席上。

簡介和提問部分

5. 以下政府的代表和申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員
繆志汶先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
馬嘉駿先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

申述人

R 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

6. 主席歡迎各人到席。Mary Mulvihill 女士表示，會議不應在出席會議的公眾人士準備就緒前開始，特別是要讓需要戴上即時傳譯器材的人士有足夠時間準備。主席解釋，聆聽會只會在所有出席者安頓下來後才開始。她繼而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有關的申述，然後請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。當有關的申述人完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人離席。城規會會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

7. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍馬嘉駿先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10977 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 修訂項目 A(下稱「項目 A」)一把位於福全街 56 號的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並將建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 115 米，以容許在土地用途和設計方面更具彈性，以便日後進行發展／重建；
- (b) 修訂項目 B1(下稱「項目 B1」)一把位於旺角道遊樂場的一幅用地(下稱「項目 B1 用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現況；
- (c) 修訂項目 B2(下稱「項目 B2」)一把位於旺角道遊樂場以北的一塊狹長土地(下稱「項目 B2 用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 115 米及主水平基準上 20 米，以理順用途地帶的界線；以及

- (d) 修訂項目 B3(下稱「項目 B3」)一刪除分別由旺角道垃圾收集站及公廁和廣東道變電站所佔用的兩個「政府、機構或社區」地帶(下稱「項目 B3 用地」)的建築物高度限制，以盡量發揮用地潛力，並在設計上更具彈性，以供未來發展／重建作政府、機構及社區用途。

[葉文祺先生在規劃署簡介進行期間到席。]

8. 主席繼而邀請申述人闡述其申述。

R1 — Mary Mulvihill

9. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 她認為這個項目並非必要，以及當局應待具體方案備妥後再行提出。這次修訂工作予人的印象是當局隱瞞了一些問題；
- (b) 強烈反對修訂項目。現有建築物採用傳統弧形設計，在香港十分罕見，可提供視覺上的紓緩，並促進行人流通及通風；
- (c) 極有需要在該區增設社區設施，以幫助弱勢社羣，尤其是青少年。所涉建築物最近已經活化，並用作解決有關設施不足的問題。倘民政及青年事務局(下稱「民青局」)現時沒有計劃重建該建築物，實無必要修訂項目 A 用地的土地用途地帶；
- (d) 區內的多種社區服務供應嚴重不足，計有幼兒中心(40%)、社區照顧服務設施(62%)、安老院舍(60%)、學前康復服務(40%)、日間康復服務(100%)等；

- (e) 社區用途與項目 A 用地內的廟宇及成齡樹協調和諧。項目 A 用地可劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度及地積比率，不應劃為「住宅(甲類)」地帶；

項目 B1 至 B3

- (f) 如沒有項目 B2 及 B3，便會支持項目 B1；
- (g) 項目 B2 不會惠及公眾，政府應澄清項目 B2 是否作賣地之用；
- (h) 如刪除項目 B3 用地的建築物高度限制，在該用地進行重建時，重建的規模和形式將難以確定，因此應提交第 16 條申請，以供城規會考慮。此外，所提供的休憩用地面積亦會進一步減少；

一般意見

- (i) 委員應拒絕這些修訂，因為它們不符公眾利益。就良好的城市規劃而言，一貫的原則是高密度的市區應有一些較低矮的建築物，以提供空間上的調劑，打破單調的感覺。把每一個地段都發展成劃一的幕牆建築羣，有違當局本身的指引；以及
- (j) 據悉油尖旺區議會的議員並無提交申述，她認為區議會已經不再發揮社區代表的功能。

10. Mary Mulvihill 女士亦表達了其他與這份分區計劃大綱草圖無關的意見。她指稱，最近在考慮有關新田科技城分區計劃大綱草圖、米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖和牛潭尾分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會上，出席會議的申述人並沒有受到公平的對待和尊重。舉例而言，每名申述人只獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述，而且大部分座位均被政府人員佔用，申述人根本沒有足夠的座位及空間作出陳述，會議室內的照明亦欠佳。她亦提出建議指，政府人員可以坐在另一間有音頻連接的獨立房間，而且有關的會議室也應該進行翻新。

11. 此外，Mulvihill 女士亦就香港大學蒲飛路校園工程項目，以及近期有指一些獲得規劃許可作動物寄養所的用地被用作棕地作業的新聞報道，進一步表達了她的意見。由於 10 分鐘的簡介時間已經完結了一會兒，主席提醒 Mulvihill 女士她所陳述的事項與這份分區計劃大綱草圖無關，並要求她在此時結束口頭陳述。主席亦表示，城規會秘書處會在適當時候回覆 Mulvihill 女士早前提交予城規會，內容有關另一個聆聽會的會議安排的電郵。

[黃煜新先生在 R1 進行簡介期間到席。]

12. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人及／或政府的代表提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而邀請委員提問。

項目 A

13. 一些委員提出以下問題：

- (a) R1 的意見指該處現時並無重建計劃，把項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，是否有任何理由；
- (b) 文件表示項目 A 用地的廟宇及成齡樹會保留下來，把相關範圍納入「住宅(甲類)」地帶的理由是什麼；
- (c) 考慮到「住宅(甲類)」地帶會限制項目 A 用地主要用作住宅發展，劃作「住宅(甲類)」地帶如何可以容許在土地用途和設計方面更具彈性；而該處現有的可負擔房屋又能否繼續營運；
- (d) 考慮到須保留現有廟宇及成齡樹的規定，把建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 115 米(這可導致興建一幢 30 層或以上的發展項目)的理據是什麼；

- (e) 項目 A 用地日後的住宅發展會否負責廟宇的長期維修；以及
- (f) 有否就樓高六層的唐樓的設計及歷史優點，進行任何評估。

14. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 城市規劃委員會規劃指引編號 17A(下稱「規劃指引編號 17A」)訂明，有需要密切監察「綜合發展區」地帶發展計劃的進度。在劃設「綜合發展區」地帶後第三年的年底，當局會首次就每幅「綜合發展區」地帶用地進行檢討，而其後會每兩年進行一次檢討，以決定應否保留「綜合發展區」地帶。城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二三年考慮有關最近一次就「綜合發展區」地帶用地所作的檢討時，備悉項目 A 用地由民政事務局局長法團擁有，因而同意規劃署應就該用地的計劃與民青局聯繫，以決定應否把用地保留為「綜合發展區(1)」地帶。項目 A 用地由政府擁有，任何重建計劃如獲得民青局同意，在落實前須經相關政府決策局／部門進行交通、環境、文物和樹木保護方面的審核，而當局認為無必要保留為「綜合發展區(1)」地帶。鑑於民青局目前並無計劃在項目 A 用地進行重建，加上周邊地區主要劃作住宅用途，因此，把項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，較為恰當，以便作住宅發展並在樓宇低層作商業用途，以容許在土地用途和設計方面更具彈性，方便日後進行發展／重建；
- (b) 整幅項目 A 用地內有由民政事務局局長法團擁有的住宅發展及三級歷史建築洪聖廟建築羣。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，現有的廟宇、成齡樹及露天前院應予保留，並向公眾開放；
- (c) 根據先前劃設的「綜合發展區(1)」地帶的規定，須就項目 A 用地上進行的任何發展提交總綱發展

藍圖，以供城規會考慮及批核。考慮到先前劃設的「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向是作住宅發展，加上現有唐樓亦由東華三院用作提供可負擔房屋供弱勢社羣及／或年青人居住，故把項目 A 用地劃為「住宅(甲類)」地帶，實屬恰當。「住宅(甲類)」地帶第一欄所訂明的其他相容用途，例如社會福利設施和在最低三層的商店及服務行業等，在項目 A 用地將會是經常准許的。據了解，東華三院會繼續提供現有的服務，而改劃項目 A 用地不會對有關服務的提供造成負面影響；

- (d) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米，與周邊「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制相協調。當局亦已進行評估，以確定把建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米，可達致獲准的地積比率；
- (e) 項目 A 用地內的唐樓和洪聖廟建築羣目前由東華三院管理。民青局確認項目 A 用地在現階段並無重建計劃，並會繼續採用現時的管理安排；以及
- (f) 關於該幢唐樓的歷史價值，發展局轄下的古物古蹟辦事處表示，並無就該幢建築物給予歷史評級。

項目 B1 至 B3

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到項目 B1 用地屬政府土地，現為旺角道遊樂場，是否有需要把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，因為改劃用途地帶看來對現有發展項目不會有任何影響；
- (b) 從文件可見，項目 B2 用地是一幅狹長土地，現作後巷用途，把之改劃為「住宅(甲類)」地帶的原因何在，會否連同毗鄰的住宅大廈一併發展；以及

- (c) 得悉當局並無計劃重建該幢用作垃圾收集站暨公廁的建築物，為何要刪除該部分項目 B3 用地的建築物高度限制，是否另有計劃在該幢建築物上加建樓層。

16. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在分區計劃大綱圖上劃定合適的用途地帶以反映已完成發展項目竣工後或現時的狀況屬既定做法。把項目 B1 用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，是要反映已建成的旺角道遊樂場。《註釋》中「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途頗為不同，前者主要為休憩用地及相關用途。此外，旺角道遊樂場在油旺地區研究中是構成水渠道綠色走廊的一部分。把項目 B1 用地劃為「休憩用地」地帶配合了綠色走廊的整體規劃；
- (b) 項目 B2 用地先前劃作「政府、機構或社區」地帶，用以關設抽水站。自抽水站停運後，大部分用地已發展為旺角道遊樂場的擴展部分(即項目 B1 用地)。項目 B2 用地是一幅狹長土地，位於項目 B1 用地北鄰，屬政府擁有的公眾後巷，同時供毗連住宅樓宇使用。由於後巷並非旺角道遊樂場一部分，加上規模太小，無法指定為「道路」，故改劃為「住宅(甲類)」地帶，亦即毗連的住宅樓宇所屬的同一用途地帶，以理順相關的用途地帶界線。毗連住宅樓宇受本身的地契規限，對後巷的狀況不會造成影響，而且後巷亦不應納入毗連住宅樓宇日後的重建計劃之內；以及
- (c) 項目 B3 用地有兩部分，分別為垃圾收集站暨公廁，以及變電站。當局目前並無計劃重建該等現有設施或增加建築物的發展密度。刪除建築物高度限制是為了盡量發揮項目 B3 用地的潛力，並在設計上更具彈性，以供用地未來發展／重建作政府、機構及社區用途。

17. 兩名委員進一步詢問，項目 B2 用地何以沒有被指定為「道路」，讓政府得以更好地管理，反而被改劃為「住宅(甲類)」地帶並相應修訂了建築物高度限制。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，分區計劃大綱圖是一個顯示概括土地用途的圖則，並不會詳細說明每個單一的土地用途，對這類後巷尤其如是。此外，土地管理與土地用途地帶亦沒有直接關係。由於項目 B2 用地並非在旺角道遊樂場範圍內，而且目前作後巷用途並同時供毗連的住宅建築物使用，故劃為「住宅(甲類)」地帶實屬適當。對於一名委員詢問相關後巷的管理責任誰屬，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示該後巷應由政府負責管理，而他手上並沒有關於具體由哪個部門負責管理的資料。

18. 一名委員詢問項目 B3 的三角形用地的土地狀況。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示該用地被一個由中華電力有限公司經營的變電站佔用。該變電站用地原本的建築物高度限制是兩層，移除建築物高度限制，既可以促成盡量發揮用地潛能，亦可讓日後在該用地進行的「政府、機構或社區」用途更大設計彈性。土地契約把用地限作變電站用途，倘擬作其他用途或發展，必須修訂契約。倘擬議用途在「政府、機構或社區」地帶並非經常准許的用途，亦須取得規劃許可。任何變電站用地的發展建議將由相關政策局／部門根據有關機制審議，從而防止在該用地有建築物高度過高及／或不相協調的土地用途。

提供政府、機構及社區設施和休憩用地

19. 一名委員留意到 R1 的意見提到該區社會服務設施不足，情況頗令人憂慮，詢問規劃署有沒有任何進一步回應或資料。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，表示如文件所夾附的政府、機構及社區設施供應一覽表顯示，旺角區有若干種類的社區設施和休憩用地供應未達標準。由於該區是舊區，而且已發展完備，在提供更多休憩用地方面確實存在限制。因此，當局在為一些新地區進行規劃時會預留土地，用作提供能應付較大地區範圍需要的休憩用地。倘以油尖旺區這個較大地區範圍為基礎進行評估，地區休憩用地和鄰舍休憩用地的供應分別較標準多約 40 公頃和 2 公頃。醫院病床的供應按區域並分數個聯網考慮。至於社會福利設

施，例如幼兒中心、安老院舍和日間康復服務，據了解社會福利署會根據不同的發展機遇，逐步通過長遠規劃應付需求。例如，位於洗衣街與亞皆老街交界的商業發展便已規劃提供幼兒中心、為體弱長者提供的家居照顧服務和長者鄰舍中心。下一個議程項目將會討論的洗衣街／花墟道發展計劃，亦會提供各類社會福利設施。

20. 由於委員沒有提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

項目 A

21. 一名委員表示，項目 A 用地最近經活化後已闢設青年共居空間，倘政府無明確意向進行重建，則無需急於修訂用途地帶。「住宅(甲類)」地帶所容許的設計彈性和放寬的建築物高度限制，反而可能會成為拆卸現有唐樓的誘因，公眾可能會認為改劃用途地帶將鼓勵重建該用地。另一名委員也關注項目 A 用地內成齡樹的保育事宜。

22. 規劃署署長鍾文傑先生表示，項目 A 用地先前劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便重建現有唐樓，同時全面保留毗鄰的洪聖廟連同成齡樹及其前院。小組委員會考慮於二零二三年進行的最近一次「綜合發展區」用地檢討時，同意規劃署應與民青局聯繫，了解該局對項目 A 用地的計劃，以決定應否保留為「綜合發展區」地帶。在諮詢民青局及考慮相關發展情況後，當局將項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶以簡化發展程序，並指定建築物高度限制與毗鄰的「住宅(甲類)」地帶和「住宅(戊類)」地帶的發展限制一致。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明關於保留現有的廟宇、成齡樹及露天前院的要求，未來的項目倡議人必須向相關部門提交各類技術評估，以證明從環境及交通角度而言，擬議發展可以接受，並界定所需採取的緩解措施。

23. 一名委員表示，未來發展項目的高度為主水平基準上 115 米(或約 30 層)，憂慮可能會對毗鄰廟宇及成齡樹和周圍環境造成視覺影響，並認為從城市設計的角度而言，該街角地盤應採用梯級式建築物高度。同一名委員詢問城規會能否修改項目 A 用地的建築物高度限制，儘管申述中並無提出這方面的關注。主席解釋，對分區計劃大綱圖作出的修訂項目在刊憲前已獲小組委員會同意，是次會議旨在考慮申述，然後決定是否全部或局部順應申述而修訂分區計劃大綱圖。委員備悉申述人(R1)並無提出任何與項目 A 的建築物高度限制相關的關注或建議。關於項目 A 用地的建築物高度限制，規劃署署長鐘文傑先生借助實物投影機指出，文件的圖 H-1 顯示的建築物高度限制是若干年前進行建築物高度檢討後在分區計劃大綱圖上施加的。項目 A 用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米，與附近地區的建築物高度限制一致。除非有特別原因(例如保留或提供通風廊和觀景廊)，否則，在沒有確實理由／規劃考慮因素的情況下調低個別「住宅(甲類)」用地(即項目 A 用地)的建築物高度，會被視為以定點形式劃分地帶，因此應該避免。

24. 一名委員留意到地盤環境特殊(即原址保留被高層發展項目所包圍的廟宇和成齡樹)，故不知是否值得把項目 A 用地維持為「綜合發展區」地帶。此做法可讓城規會考慮項目倡議人提交的總綱發展藍圖並讓公眾對該總綱發展藍圖提出意見，而劃為「住宅(甲類)」地帶則不容許此程序。就此，主席表示，該六層高唐樓於二零一七年經過翻新，東華三院目前並無計劃重建項目 A 用地。未來若有重建建議時，「住宅(甲類)」地帶有助精簡發展程序，但由於該用地由政府擁有，日後由民青局編配的項目倡議人仍須提交各項技術評估供相關決策局／部門考慮，因此政府仍可對日後的重建維持適當的管制。應主席邀請，秘書參照文件第 2.1 段補充項目 A 用地的規劃歷史。項目 A 用地曾劃為「住宅(戊類)」用地，於二零零三年，東華三院提交改劃申請，要求作綜合住宅發展，同時原址保留廟宇和成齡樹，有關申請獲得批准，該用地其後改劃為「綜合發展區(1)」地帶，而東華三院根據第 16 條申請提交的總綱發展藍圖亦獲得批准。然而，該獲批准的總綱發展藍圖未有落實，第 16 條申請於二零零九年失效。雖然民青局現時並無重建計劃，但目前所劃作的「住宅(甲類)」地帶容許項目 A 用地在日後進行重建時在土地用途和設計方面更具彈性。保留廟宇和成齡樹以

及進行技術評估的規定已載於分區計劃大綱圖的《說明書》內。

25. 一名委員認為，由於有需要原址保留廟宇和成齡樹，就項目 A 用地訂定較高的建築物高度限制或會是個優點，因為可在日後重建時為樓宇設計提供彈性而不會損害用地的發展潛力。另一名委員支持由非政府組織營運政府物業提供社會／社區服務並同時管理歷史建築的安排，因此不應分割項目 A 用地，而應整體地進行發展和管理。

26. 經討論後，委員備悉民青局目前並無計劃重建項目 A 用地，他們普遍支持把項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，因為可在土地用途和設計方面容許更多彈性，以便日後進行發展／重建。

項目 B1 至 B3

27. 一些委員關注項目 B2 毗連現有住宅發展項目的後巷應否劃為「住宅(甲類)」地帶，以及一名委員詢問可否把項目 B2 用地劃為「休憩用地」地帶並由康樂及文化事務署管理。規劃署署長鍾文傑先生借助實物投影機解釋說，修訂用地的土地用途地帶以反映現況是常見的做法。根據分區計劃大綱圖《說明書》第 3.3 段，「由於該圖所顯示的是土地的**概括用途地帶**，因此**有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途**和土地契約未賦予發展權的**細小狹長土地**，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。」(以粗體強調是本文所加的)。因此，把項目 B2 的後巷改劃為「住宅(甲類)」地帶，並不表示把這塊狹長土地加入毗鄰的私人發展項目。

28. 一名委員同意有關後巷其實是毗鄰住宅大廈的逃生路徑，而不是休憩用地，因此將其改劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。儘管有關後巷日後會用作重建毗鄰的住宅大廈，日後的發展項目與休憩用地之間仍應根據《可持續建築設計指引》保持間距。

29. 委員普遍同意項目 B1 及 B2 屬技術修訂，旨在反映現時的情況及理順用途地帶界線；而項目 B3 則可盡量發揮用地

的潛力，以及使日後發展／重建有關用地作政府、機構及社區用途時，提供更大設計彈性。

一般事宜

30. 關於文件夾附關於該分區計劃大綱圖的政府、機構及社區設施供應表，一名委員認為，日後供委員參考的資料倘能根據較大的範圍作出估算，會有更大參考價值。主席表示規劃署將會跟進該名委員的意見。

31. 關於 R1 所作陳述，委員普遍對申述人出席有關聆聽會表示欣賞和尊重，但有些委員亦認為申述人的部分陳述與議程項目無關，而且對城規會作出無理指控。該申述人的總陳述時間超過獲分配的 10 分鐘亦確實對其他申述人不公平。主席亦對 R1 出席聆聽會表示欣賞，並指城規會只會按個別情況在申述人作出口頭陳述時提供彈性。城規會秘書處會適當地考慮 R1 在其最近的電郵中提出關於會議安排的意見，並會在稍後給予 R1 實質回覆。

總結

32. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的所有修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

33. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）備悉 R1(部分)就項目 B1 提出的意見，並決定不接納 R1(部分)就其他項目提出的意見，以及同意不應順應申述而修訂旺角分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A

- (a) 考慮到周邊地區主要劃作住宅用途這一點，並為了容許在土地用途和設計方面更具彈性，當局認為把項目 A 用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把最高住用地積比率及總地積比率限制分別訂為 8.5 倍和 9 倍，以及把最高建築

物高度訂為主水平基準上 115 米，做法恰當。這些限制與現時旺角分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的發展限制一致。該用地由政府擁有，任何重建計劃在落實前須經相關政府決策局／部門從交通、環境、文物和樹木保護方面進行審核。目前把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當，亦符合城規會於二零二三年進行的「綜合發展區」檢討中所作的決定；

- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，旺角規劃區現有及已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足以應付區內規劃人口的需求，但部分社會福利設施則除外。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務；

項目 B2

- (c) 項目 B2 屬技術修訂，旨在理順毗鄰的現有住宅發展項目的「住宅(甲類)」地帶界線。該幅相關的狹長土地現時是有關住宅大廈的後巷；以及

項目 B3

- (d) 在項目 B3，餘下的「政府、機構或社區」地帶，現時是現有的垃圾收集站暨公廁和變電站。刪除有關的建築物高度限制，旨在盡量發揮用地的潛力，以及使日後政府、機構及社區發展／重建項目的設計更具彈性。從土地用途及用地是否地盡其用的角度而言，有關修訂實屬恰當。」

34. 城規會亦同意，旺角分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 10 分鐘。]

[陳振光教授在休會期間離席。]

議程項目4

[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《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/A》
(城市規劃委員會文件第 10978 號)

[此議項以廣東話進行。]

35. 秘書報告，《市區重建局(下稱「市建局」)洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/A》(下稱「發展計劃草圖」)涉及數幅位於旺角的用地(下稱「有關用地」)，由市建局提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------|-----|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 馬錦華先生 | — | 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員，以及市區更新基金董事會董事； |
| 鄧寶善教授 | — | 為市建局董事會非執行董事； |
| 葉頌文博士
葉文祺先生 |]] | 目前與市建局有業務往來； |
| 呂守信先生 | — | 為市建局前執行董事； |
| 余偉業先生 | — | 為市區更新基金董事會前董事；以及 |
| 何鉅業先生 | — | 為發展計劃圖範圍內一個項目的市建局顧問。 |

36. 委員備悉，鄧寶善教授因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、馬錦華先生、葉文祺先生、何鉅業先生和葉頌文博士涉及直接利益，委員同意須請他們就此議項暫時離席。委員亦同

意，余偉業先生和呂守信先生沒有參與這份發展計劃圖的事宜，他們可留在席上。

[鍾文傑先生、馬錦華先生、葉文祺先生、何鉅業先生和葉頌文博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 以下規劃署及市建局的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- | | |
|-------|------------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 繆志汶先生 | — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 馬嘉駿先生 | — 城市規劃師／荃灣及西九龍 |

市建局的代表

- | | |
|-------|--------|
| 麥中傑先生 | — 總監 |
| 關以輝先生 | — 總經理 |
| 關美寶女士 | — 高級經理 |
| 蔡子軒先生 | — 經理 |

38. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署和市建局的代表向委員簡介城規會文件第 10978 號(下稱「文件」)的內容。

發展計劃草圖

39. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，由市建局委託顧問進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「《油旺研究》」)已於二零二一年完成。在過去兩年，政府已推展了《油旺研究》提出的部分建議，例如制訂地積比率轉移機制、容許油麻地及旺角地區(下稱「油旺地區」)指定範圍的住用及非住用地積比率互換，以及取消彌敦道旁的「商業」地帶的地積比率限制。為回應《二零二三年施政報告》的內容，市建局擬備了發展計劃草圖，以方便落實首個由《油旺研究》建議的重建項目，即「水渠道城市水道」發展節點。規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生繼而借助投影片，按文件詳載的

內容向委員簡介發展計劃草圖，包括其背景、用地的現時狀況和周邊環境，以及發展計劃草圖建議的用途地帶和發展參數。

40. 市建局的代表麥中傑先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 二零二四年三月十五日，市建局根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25 條，開展洗衣街／花墟道發展計劃(下稱「發展計劃」)，旨在實現《施政報告》所訂的目標，即由市建局開展旺角東「水渠道城市水道」重建項目；
- (b) 發展計劃草圖包括用地 A 及用地 B，涵蓋的地盤總面積約為 29 315 平方米。用地 A 細分為五幅用地，即一幅較大的用地(用地 A1)及四幅較細的用地(用地 A2 至 A5)，涉及 23 幢樓齡由 64 年至 76 年不等的樓宇。四幅較細的用地分散在花墟四周，靠近市建局太子道西／園藝街的保育暨活化項目(下稱「太子道西／園藝街項目」)。用地 B 細分為兩個支區(即支區(1)及(2))，目前用地 B 內有幾項現有政府設施及分散的休憩空間，例如界限街一號及二號體育館、界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場及界限街苗圃；
- (c) 《油旺研究》為油旺地區制訂地區為本的市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)。這份發展計劃草圖屬於概念藍圖建議五個發展節點之一的部分。市建局期望以整體的規劃及發展方式進行市區更新，從而更新和改造舊區，並帶動經濟發展；
- (d) 為實現「水渠道城市水道」發展節點下所建議位於界限街與彌敦道之間的「城市水道」概念，市建局將會興建水道公園這項「生態藍綠設施」，為市民提供消閒康樂空間，並會採用「一地多用」模式進行多元化混合發展，當中包括興建一幢多用途綜合大樓，以容納政府、機構或社區設施(政府、機構或社區綜合大樓)，以及住宅、酒店、辦公室及零售用途。建議在用地 A1 及 B 興建一些商住樓宇。有關

發展建議可加強街道的活力，以及延展花墟的獨特氛圍和特色。此外，項目將提供更多公眾休憩空間、地下停車場及社區設施；

- (e) 花墟徑旁邊的休憩空間目前被圍欄及花槽包圍，僅用作花墟道與界限街之間的行人通道。其餘細小的休憩空間分散在現有政府、機構或社區設施之間，而且部分更位於垃圾收集站及公廁旁邊。多項的康樂及體育設施(例如大坑東遊樂場及界限街遊樂場)不是被界限街分隔，就是被圍欄圍起，設施之間欠缺方便的行人通道連接。此外，界限街苗圃設於花墟道與花墟徑之間，將上述體育設施與花墟及旺角大球場分隔開，因此削弱了各項設施之間的連繫、暢達程度及協同效應；以及
- (f) 花墟一帶的交通情況及行人環境有需要改善。泊車位及上落貨車位不足的問題，導致違泊、雙行停車及路旁上落貨情況嚴重，尤其在節日前後，交通非常擠塞，行人路亦受阻。該區一帶的後巷現時堆放了大量雜物，烏烟瘴氣。這樣的發展環境不單未能配合花墟一帶目前及未來的發展需要，實際上更會扼殺該區的發展潛力及活力。

41. 市建局的代表關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局希望透過此發展計劃，協助解決上述的地區問題，包括康樂設施老舊且功能及空間被分割、缺乏歸一的休閒歇息空間，以及花墟一帶交通擠塞和人車爭路的情況。發展計劃採用了融合的手法進行市區更新，結合重建、保育、活化及復修等方式，旨在優化花墟一帶的環境，同時推動花墟日後的發展；
- (b) 水道公園佔地不少於 8 800 平方米，以「城市水道」為中軸，擔當聯繫周邊康樂設施的串連角色。市建局將在水道公園種植會開花的樹木及色彩鮮艷的灌木，以打造供市民欣賞的賞花熱點。建議增設

一條行人天橋，橫跨界限街並接駁至大坑東遊樂場，以便將花墟一帶原本被分隔的康樂設施連繫起來。市建局期望透過融合園境設計、戶外空間布局及行人通道，將花墟、旺角大球場、大坑東遊樂場和擬議政府、機構或社區綜合大樓串連，將人流、大型體育賽事、康樂活動併合，以凝聚社區活力，構建一個具社區魅力的休閒康樂樞紐；

- (c) 在概念計劃中，高層住宅和商業發展項目均集中在用地 B 的北部，建築物高度限制為主水平基準上 150 米。根據一地多用原則，建議興建一幢政府、機構或社區綜合大樓，作為擬議發展的平台／地庫的一部分，以重置和優化現有的政府、機構或社區／康樂／運動設施，以及提供新設施以應付社區的需要。此外，現有的 11 人足球場將在升高約 15 米的地方重置，以作用地 B 的公眾休憩用地。市建局會沿洗衣街的平台及面向水道公園的地方提供地面臨街零售店鋪，為零售和花墟的商業活動提供擴展空間，提升街道活力；
- (d) 市建局會以「連接地盤」的方式，整合分布零散、難以有效地進行個別重建項目發展的細小地盤(即用地 A2 至 A5、每幅用地面積均小於 250 平方米)，將土地的發展潛力集中在用地 A1 上作較大型的混合發展，以善用市區更新的機會，增加規劃裨益。根據現時的概念設計，用地 A1 包括建於商業／零售平台上的住宅大樓，建築物高度限制為主水平基準上 150 米。用地 A1 南部將提供地面公眾休憩用地，而這幅休憩用地亦是「城市水道」的一部分；
- (e) 用地 A2 至 A5 會重建為公眾休憩用地及一層高的低矮零售設施，以提供聚腳點及進行商業活動。後巷亦會活化為花墟的「第三條街」，從而提供機會開放現有大廈後巷的背面外牆，增加可供展示零售產品的臨街鋪面。採用這個融合手法進行市區更新，再加上市建局的太子道西／園藝街項目，不但可為花墟締造社區魅力，提升街道活力，也可強化花墟的歷史和地區特色；

- (f) 根據發展計劃草圖，整體總樓面面積約為 103 900 平方米，可建約 1 350 個住宅單位。除佔地 8 800 平方米的水道公園外，尚有不少於 8 200 平方米的其他公眾休憩用地。另外，約有 20 000 平方米的非住用總樓面面積會用於闢設新建／升級的政府、機構或社區／康樂／體育設施。區內已規劃闢設地下停車場，提供約 500 個附屬泊車位和 220 個公眾泊車位，以紓緩花墟收費錶停車位不足和違例泊車的問題，改善花墟一帶人車爭路的情況。另外，亦會增設約 10 個上落貨車位，方便一些花店的運作；
- (g) 就城市設計而言，用地 B 的高層樓宇與洗衣街和花墟道兩旁的現有住宅樓宇分別相距至少 60 米和 40 米。為配合從旺角東向東面九龍塘逐步下降的高度輪廊，發展會採用錯落有致的建築物高度輪廊。水道公園約 20 米闊，沿用地 B 的鋪面渠而建，可作為該區的通風廊和觀景廊。此外，發展亦會適當採用《可持續建築設計指引》所倡議的設計措施，例如建築物後移和建築物間距；
- (h) 用地 B 地下停車場的出入口會設於界限街，以紓緩洗衣街匯入車流所引致的樽頸情況。日後訪客可經擬議地下行人接駁通道便捷地由用地 B 地下停車場前往花墟及附近的目的地。這樣既可改善連接性和方便程度，亦可推廣《油旺研究》所建議的「易泊好行」概念；以及
- (i) 除了通過必要的重新規劃及重整工作進行重建外，市建局亦會進一步推廣為區內一帶的樓宇進行樓宇復修及預防性維修，以達到新舊交融的效果。根據目前的規劃，擬議零售鋪位應以花藝或園藝為主題。市建局會考慮優先讓受重建影響的花店經營者在發展計劃完成後搬回這些零售鋪位。配合花墟的特色，該區將發展為旺角東「動力商貿區」，匯聚多項社區、休閒、康樂和購物的設施。

42. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志紋先生借助投影片，按文件第 12 段詳載的內容，繼續向委員簡介規劃署就發展計劃草圖所作的規劃評估，並表示規劃署不反對有關的發展計劃草圖。

43. 規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29C，城規會在會議上根據《市建局條例》條文於考慮發展計劃圖後所作的決定將會保密三至四個星期，直至發展計劃圖根據《城市規劃條例》第 5 條公布後才會發布。當委員在會議的公開部分提問時，務請小心謹慎，避免無意間向公眾透露其對該發展計劃圖涵蓋範圍所持的意見。她繼而請委員提問。

「城市水道」設計概念和水道公園

44. 副主席欣賞水道公園將昔日存在的水渠重現眼前的概念，但認為目前市建局概念圖所示的設計看似是個屬於薄水體的淺池，而非地下渠道。他詢問有關建議的理念為何，以及對現有水渠會造成什麼影響。市建局代表麥中傑先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 水道公園依照「城市水道」的軸線設計，與鋪面渠的走線一致。根據《油旺研究》所建議的概念藍圖框架，水道公園會發展為「城市水道」的重要起點，而「城市水道」將會進一步伸延至旺角東心臟地帶；
- (b) 以首爾的清溪川為例，市民可在河道的水平面高度進行消閒和康樂活動。水道內的水流會受到控制，以確保安全；
- (c) 一個世紀前，這條水渠曾用於灌溉旺角農田。隨着城市發展，尤其是因為有污水渠錯誤接駁至水渠上游，水渠最終被流入的污水污染。隨着水渠的水質惡化，當局基於環境和安全考慮而必須將水渠覆蓋；

- (d) 市建局在進行《油旺研究》下的相關評估的過程中，諮詢了環境保護署(下稱「環保署」)和渠務署，發現渠水充滿細菌和化學物質。為環境衛生和公眾安全起見，現階段不可移除水渠的上蓋；
- (e) 目前建議將水道公園的水道設於鋪面渠上，並採用類似河流形式的薄水體，無須移除水渠上蓋。這折衷方法能有效地將分散的空間重新連接起來，促進親水文化，並提供安全而且空間充裕的公園，供公眾享用。水道公園落成後將移交給康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理；以及
- (f) 水道公園和擬議地下行人通道的現有設計不會影響鋪面渠的地基和結構。若日後鋪面渠的水質有所改善，可進行工程移除水道公園內的水渠上蓋。

45. 一些委員對水渠目前的狀況已有所了解，亦知道有媒體曾報導，市建局乃基於重開水渠成本高昂，才提出現在水道公園設計的建議。委員亦留意到，政府在活化啟德河和翠屏河方面，為了解決水質問題，須對河道上游的非法污水渠接駁進行調查和視察。市建局同樣須進行類似的工作，以便如《油旺研究》所指，提供名符其實的「城市水道」以作為「藍綠建設」。因此有委員提出，倘「城市水道」難以達到公眾期望的水平，市建局在公布現時設計時，便應考慮淡化擬議水道公園和親水文化。一些委員就上述的關注提出以下問題：

- (a) 移走水渠鋪面的費用是否十分高昂，以及現時的建議能如何配合「城市水道」這個設計主題；
- (b) 水渠的狀況如何，以及在活化新界的水渠時是否遇到類似的水質問題；以及
- (c) 既然水渠上游部分不在發展計劃圖涵蓋範圍內，當局有沒有重開水渠的時間表。

46. 市建局代表麥中傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 《油旺研究》提出旺角東水渠道城市水道發展節點的建議。市建局計劃通過興建「城市水道」和水道公園作為新的「藍綠建設」，以重新連接區內零散的空間，活化旺角的地區特色。市建局原本的構想是透過拆除水渠的混凝土板層，推動親水文化。不過，由於水渠的水質問題無法在短期內解決，市建局主要基於保障環境衛生和公眾安全而非成本的考慮才採納現時的建議。雖然建於鋪面渠之上的水體面對水深限制，但目前的建議保留了水這項主要元素，並提出塑造類似下方水渠的水體。藉着加入水體、花、樹木和灌木等的景觀設計元素，以及推動地方營造，水道公園充分發揮其位處水渠附近的獨特地理優勢，並會順着水渠走線興建；
- (b) 該水渠其實是一條由東北通向西南的地下溝渠，出口在油麻地避風塘。石硤尾至水渠上游有非法的污水渠接駁。市建局曾測試渠水樣本，結果顯示渠水含有大量大腸桿菌，並發出惡臭。由於流經新界區水渠的水通常來自附近山邊，因此並無受到太多人為污染；以及
- (c) 水道公園目前的設計是在發展計劃草圖的概念方案內提出的，證明在技術上可行。概念設計背後的原則，包括要配合水渠的走線，把水道兩邊的空間重新連接起來，以及避開供維修保養下方水渠使用的出入口。水道設計有調整的空間，但調整須獲康文署接納。倘日後水質有改善，可以移除覆蓋水渠的混凝土鋪面，重開水渠，實現《油旺研究》所建議的「城市水道」。市建局先前與政府討論時，得知發展計劃圖以北範圍將要進行公共工程，涉及的主要是蓄洪池和相關的排水工程。由於政府有責任處理上游污水渠錯接亂排的問題，因此須先取得環保署和渠務署的承諾確保有足夠資源，並須制訂施工時間表，方可擬訂移除渠蓋的時間。

47. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，相關政府部門(包括環保署和渠務署)對發展計劃草圖並沒有負面意

見。發展計劃草圖並不會對水道設計造成任何限制。倘日後證明可行，可以在發展計劃圖的框架下安排重開覆蓋的水渠。

48. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，署方一直致力為全港糾正污水渠錯駁的問題。在擁擠的市區，網路錯綜複雜，追蹤上游污水渠錯駁的源頭會有一定的挑戰。在有限的資源下，現時受惡臭影響的地區會獲優先處理，例如荃灣和土瓜灣沿岸地區。因此，目前很難就不會構成即時環境問題的鋪面渠擬訂重開時間表。

49. 一名委員提出以下問題：

- (a) 雨水會否排放到日後水道公園下面的水渠；
- (b) 有沒有對發展計劃圖涵蓋的地區及其周邊地區的水浸風險進行評估；以及
- (c) 留意到在概念設計的構想圖中，水道公園有大部分範圍均沒有綠化設施或街道設施，這樣的一片光禿禿的空地及混凝土牆會否產生熱島效應。

50. 市建局代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 水道公園下面的水渠或有其他接駁。根據初步計劃，除非渠務署有其他設計規定，否則雨水會排放到區內現有的雨水排放系統；
- (b) 近年，市建局已就其下重建項目(尤其是那些在沿岸地區附近的項目)能否應付氣候變化問題進行抗逆力研究，並會就擬議項目的排水設施、機電設施和地庫的防水系統制訂措施，以符合現代建築物的標準；以及
- (c) 文件內的繪圖闡述了水道公園由旺角大球場貫穿花墟道沿路店舖的概念設計，而圖中的綠化或已鋪築硬地面的範圍仍有待詳細設計。由於綠化是水道公園的重要元素之一，市建局會致力在水道公園作為

連接和聯誼的空間與提供綠化空間的功能之間取得平衡。關於現有樹木的處理，市建局須提交樹木保育和移除建議。至於保育古樹名木、石牆樹及成齡樹方面，市建局會在發展階段提交的詳細建議內確定移植樹木和補種樹木的地點，以供審批。

51. 一名委員詢問，按照《油旺研究》展示的城市水道概念，為何用地 A1 南部建議的公眾休憩用地內沒有水體。就此，市建局代表關以輝先生表示，擬議地面店鋪臨街面作為該區必需的元素，或會對用地 A1 的公眾休憩用地造成設計限制。此外，該處亦預留了地下空間，以便興建連接港鐵太子站的通道。與用地 B 的水道公園比較，用地 A1 南部沒有足夠空間建設有合理闊度的水體。儘管用地 A1 沒有水體，城市水道概念會如《油旺研究》所建議，延伸至用地 A1 以外的地方。

活化後巷

52. 副主席認為活化後巷是一個好主意，並詢問有關後巷屬公用或是由私人擁有，以及活化用地的數目可否增加，因為現時的建議只有兩幅用地轉為休憩用地，似乎並不足夠。

53. 市建局代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在初步計劃中，用地 A2 及 A3 主要擬用作公眾休憩用地，而用地 A4 及 A5 將各闢設一個小型攤檔，而該處的休憩用地將作公眾通過和聯誼之用。闢設這些公眾休憩用地有助擴闊連接後巷的通道。市建局配合目前太子道西／園藝街項目保留下來的戰前唐樓羣，並給合上述四幅用地，透過美化和活化工程，以及地方營造的手法，改善園藝街和園圃街一帶後巷的環境；
- (b) 有些後巷屬於私人土地，有些是政府土地；以及
- (c) 市建局致力把花墟一帶的後巷塑造成為繼花墟道及太子道西以外花墟的「第三條街」。此舉將有助提升花墟的整體環境，把花墟獨特的氛圍和特色推展

至鄰近地方。憑藉其他項目經驗，市建局有信心擔當促成者的角色，帶領持份者一同活化和美化後巷。

54. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 會否拆卸位於用地 A3 的建築物，以便騰出空間進行擬議改善工程；以及
- (b) 由於後巷有些部分經常被用作洗碗等後勤工作，市建局怎樣確保商戶配合落實活化計劃，共同改善後巷情況。

55. 市建局代表麥中傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 用地 A3 會重塑成花墟的「第三條街」的入口。用地 A3 除了會形成小型休憩用地之外，只要相關規例容許，餘下新增的空間亦可開拓現面向園藝街商店的臨街面。市建局亦會修復太子道西／園藝街項目的已評級歷史建築的後院，以加強地方氛圍及增添街道活力，從而進一步推動花墟發展；以及
- (b) 在發展計劃展開後，市建局透過「夥伴同行」計劃了解到沿花墟道一帶商店的運作情況，並會就活化後巷的事宜取得商戶的共識和街坊的支持。市建局會採取「融合策略」落實發展計劃草圖，藉着重建和活化工程，提升街道活力，而市建局認為此舉可創造誘因，鼓勵商戶跟隨。倘發現有後巷作業違反任何規例，相關部門或會採取執法行動。

發展計劃草圖及其對花墟的影響

56. 兩名委員表示用地 A2 至 A5 面積非常細小，四周大廈林立，而當中一些建築物更可能屬於文物建築，因此詢問為什麼不挑選一些面積較大的用地加入發展計劃草圖範圍，以提供更多公眾休憩用地。鑑於預料當區居民或會對市建局收地和收

回業權持有不同看法，委員亦詢問市建局基於什麼準則篩選發展計劃草圖的用地。

57. 市建局的代表麥中傑先生借助一些投影片，解釋在擬訂發展計劃圖範圍時考慮過的因素，詳情如下：

- (a) 用地 A2 至 A5 面積細小，建有多幢樓齡為 76 年的建築物，面積介乎約 110 平方米至 240 平方米之間。此等用地進行個別重建的潛力不高；
- (b) 參考有關「擬作地積比率轉移而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 43」)，由用地 A2 至 A5 轉移至用地 A1 的額外總樓面面積已達 30% 的上限；以及
- (c) 市建局考慮到需要保留花墟特色，用地 A2 至 A5 內受影響的商鋪數目只佔花墟道沿路一帶商鋪羣的 12%，務求將可能對商鋪羣以至對花墟特色所造成的影響減至最低。

58. 市建局的代表麥中傑先生應主席的要求，使用文件圖 6 解釋周邊發展的樓齡，並作出補充，要點如下：

- (a) 用地 A2 至 A5 四周主要為於一九七零年代和一九八零年代落成且相對較新的建築物，以及太子道西／園藝街項目下目前由市建局保養維修的已評級歷史建築物。因此，市建局不考慮將該等用地納入發展計劃圖範圍內；
- (b) 花墟道 38 至 48 號位於用地 A3 及 A4 之間，與用地 A2 至 A5 的樓齡類別相同，但未被納入發展計劃圖。其中一項考慮因素是用地 A2 至 A5 每個地盤的面積均小於 250 平方米，而花墟道 38 至 48 號的用地則可組成約 600 平方米面積較大的地盤，可供用作發展具相當規模的單一重建項目；

- (c) 倘若把花墟道 38 至 48 號的用地納入發展計劃圖內，對花墟道沿路一帶商鋪羣所造成的整體影響，將由 12% 增至 20%；以及
- (d) 市區重建工作任重道遠，不應單靠市建局獨力完成，亦需私營機構和政府參與。活化花墟及保留該區的區內特色是發展計劃的目標。市建局不僅計劃保留花墟的現有特色，更希望透過加強地區特色和氛圍，在花墟推動多元化發展，注入活力，從而提供更多空間，吸引更多花店進駐，營造更理想的營商環境，為到訪花店的市民帶來更舒適的購物體驗。預期此舉會鼓勵更多私營機構參與該區的重建及活化。

59. 一些委員跟進並提出以下問題：

- (a) 市建局會考慮哪些對花店羣造成的影響(例如用地 A1 損失的花店)，以及在遠離花墟核心地帶沿洗衣街擴展地面臨街零售鋪面的做法是否可彌補有關損失；以及
- (b) 考慮到花墟道 38 至 48 號將由私人發展商重建，因商業考慮，日後的商鋪可能未必是花店。在發展計劃圖下，當局能否及如何保留花墟的特色。

60. 市建局的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 花墟並不局限於花墟道一帶，洗衣街和運動場道兩旁亦有花店及相關業務。花墟內共有約 120 間花店，當中約 26% (即由 28 個經營者經營的 31 間商店) 會受到發展計劃圖影響。用地 A1 的地面層會提供零售鋪位，連同用地 B 所提供的零售鋪位，在重建後所提供的商店鋪位數目會多於所失去的數目。發展計劃圖已在重建需要和盡量減少對花墟造成影響之間取得平衡；以及

- (b) 花墟內並非所有商店均屬於花店，當中亦有咖啡店或與運動有關的商店，故可締造協同效應。花墟內有相對較小部分的花店會受到發展計劃圖影響。用地 B 的擬議政府、機構或社區綜合大樓的地面層會設置臨街零售鋪位。市建局會考慮優先讓受重建影響的花店經營者遷回該處的零售鋪位，亦會探討協助他們過渡經營的安排。預計花墟內的花店數目可以維持不變。為了與周邊的運動設施和在旺角大球場舉辦的活動締造協同效應，建議用地 B 日後的臨街零售鋪位以種植、花藝或園藝及運動為主題。此外，擬議政府、機構或社區綜合大樓面向洗衣街的臨街面亦會後移，為商店提供更多展示商品的空間，並改善行人環境。以市建局在中環街市、中環的卑利街／嘉咸街項目及九龍城的衙前圍道／賈炳達道項目所舉辦的活動為例，市建局會在周邊一帶舉辦各式各樣與花店和文化相關的室內及戶外活動，以推廣花墟的特色。此舉有助洗衣街／花墟道發展計劃範圍外位處附近的地鋪和樓上鋪經營者繼續其業務，以便保留花墟的地區特色和氛圍。市區重建有賴社區各界別共同合作，而私營機構參與亦可為花墟注入新力量及活力。

61. 一名委員詢問，相關規劃指引就地積比率轉移訂下了什麼準則，特別是關於地理位置和發展規模方面。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時解釋，根據規劃指引編號 43，總樓面面積可由輸出地盤轉移至位於同一分區計劃大綱圖上的接收地盤，方法是透過放寬接收地盤在有關分區計劃大綱圖上訂明的最高准許地積比率／總樓面面積，上限 30%，以納入由輸出地盤轉移的總樓面面積。接收地盤應位處策略性位置和交通方便的地點，以及／或毗鄰主要發展節點或與之互補。城規會會從優考慮地盤面積不少於 1 000 平方米的接收地盤，以提供更有利的條件容納已轉移的總樓面面積及較佳的布局／建築設計和充足的美化設施。輸出地盤包括獲相關政府部門支持並適合改建作公共休憩空間及／或政府、機構或社區用途的用地；建有具保育價值建築物的用地；以及／或發展密度過高以致重建潛力低的用地。倘輸出地盤單獨進行重建會導致出現鉛筆式發展，而不利於採用具效率的布局；或有關用地內的現有建築物破舊，而且樓齡為 50 年或以上，可獲從優考慮。

規劃指引編號 43 訂明，在處理涉及地積比率轉移(即透過略為放寬地積比率或總樓面面積限制，把一幅用地的地積比率轉移至另一幅用地)的第 16 條申請時，城規會的要求及相關考慮因素。除參考上述城規會指引的原則外，發展計劃草圖實際上亦採用了「連接地盤」的方式，把用地 A2 至 A5 的地積比率轉移至用地 A1。

概念方案和技術方面

62. 一些委員提出以下問題：

- (a) 用地 B 的擬議酒店用途可否轉為住宅用途；
- (b) 市建局曾否考慮把用地 B 的支區 1 和支區 2 的發展交換，以改善休憩用地和康樂用地的連接及交通；
- (c) 關於空氣流通評估，基線計劃採用了分區計劃大綱圖所准許的建築物高度，還是現有的建築物高度；地形水平有否計入周邊一帶已獲批准但尚未落成或尚未有初步設計的發展項目；以及在計算風方向的加權平均風速比時，在 500 米水平還是地面水平進行量度；
- (d) 公眾停車場的出入口擬設於單程行車的界限街，此做法會否令現已十分擠塞的界限街不勝負荷；以及
- (e) 市建局有否就行人流量進行研究。如有的話，市建局有否建議採取改善措施，以提升行人通達程度，例如與港鐵站的連接。

63. 市建局的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 概念計劃建議的土地用途組合旨在用作說明，以證明發展計劃可行。發展計劃圖的擬議發展參數留有彈性，住宅及商業總樓面面積的組合有調整空間，

日後發展商亦可自行決定在用地 B 提供的商業用途種類；

- (b) 市建局在制訂發展計劃圖時，已考慮不同地點各種各樣的建築物外形組合。用地 B 支區(2)的足球場不能設於用地 B 支區(1)，主要原因在於水渠結構的限制，而發展用地的形狀和布局亦因而受限。在現時的設計中，高層建築物位於用地 B 支區(1)，距離洗衣街及花墟道沿路的現有建築物較遠，因此開揚的景觀得以維持。根據康文署的資料，現有足球場的預訂經常額滿，全港 11 人足球場的供應不足。為盡量減少對服務的影響，足球場須無縫重置，因此市建局只能在區外物色臨時重置地點；
- (c) 與其他根據現行做法進行並經規劃署審核的空氣流通評估類似，市建局大致上採用了符合分區計劃大綱圖規定的方案及分區計劃大綱圖的准許建築物高度，作為發展計劃圖範圍的基線情況。地形尺寸為 2 800 米(長)x2 800 米(寬)x2 000 米(高)，所有已承諾進行的發展均已包括在內，而細節亦已在評估過程中不斷更新。在計算風向加權平均風速比時，市建局是按離地面兩米的行人水平進行測量；
- (d) 現時進入花墟的車輛可經洗衣街及界限街或花墟道及太子道西離開，而這項安排日後不會改變。擬議的界限街公眾停車場入口可以利用往大坑東道方向的界限街西行線的容車量，減少經洗衣街瓶頸進入花墟的車輛數目。所進行的交通影響評估已確定有關安排在技術上是可行及可接受的；以及
- (e) 交通影響評估的範圍包括車輛交通及行人交通。行人主要會由港鐵太子站及旺角東站方向前往花墟。考慮到現時的交通狀況，建議擴闊洗衣街及太子道西的地面過路處。有關評估亦提出擴闊運動場道的行人路。此外，市建局進一步提議可興建一條行人天橋，以連接用地 B 及大坑東遊樂場，再通往主教山；另建議可興建一條穿過洗衣街的隧道，但須根據地下設施位置及行人喜好再作進一步研究。《油

旺研究》特別提出了連接港鐵太子站的概念建議，但市建局暫時未有就發展計劃圖以外的地區提出具體建議。

社會影響評估

64. 兩名委員詢問進行兩份社會影響評估的主要結果，特別是花店營運者的意見和關於自住業主及租戶的資料。市建局的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 凍結人口調查共記錄了 149 個住戶(359 名居民)和 56 名業務經營者。大部分受訪的住戶均支持擬議的重建項目；
- (b) 自住業主住戶有 71 個(約 48%)，而租戶住戶有 78 個(約 52%)。市建局在分析共住程度時，已顧及作住用途的劏房。在 21 個劏房中，有 53 個住戶，共住程度約為 2.52。其中一個住宅單位被分間成 10 個單位；
- (c) 在 359 名受訪的居民中，約有 4% 是少數族裔，比該區以至全港的水平(分別約為 17% 及 8%)低；
- (d) 位於發展計劃範圍內的長者居民百分比為 23%，遠高於地區水平(18%)。獨居老人住戶及雙老住戶分別約佔 9% 及 5%。在由市建局提出的「夥伴同行」計劃下，一支由職員組成的特別團隊向長者住戶作跟進探訪，以詳細解釋有關政策，並幫助他們了解項目的補償及遷置安排和時間表；
- (e) 花墟現時約有 120 間地鋪花店，當中超過 20 間受發展計劃影響。花店營運者最關注的事宜是店鋪面積、泊車位和上落客貨車位不足，而顧客則最關注交通擠塞、行人環境欠佳和泊車位不足的問題；以及
- (f) 為處理花店營運者的關注，建議在擬議政府、機構或社區綜合大樓面向擬議水道公園的地面層闢設路

旁零售單位，以期提供更多地面的露天空間，以及改善花墟的配套設施和環境。花店及相關營運者因而會有更多機會擴充其業務，令花墟的市集氣氛更加熱鬧。擬議的地下公眾停車場提供額外的公眾泊車位和上落客貨車位，以便利花店營運，更方便訪客駕駛前往花墟。改善附近整體的交通和行人環境，會改善花墟的營商環境，以及提升訪客的購物體驗，從而把該區推廣為消閒娛樂的多元化購物地區。

[倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

65. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署和市建局的代表出席會議。他們此時離席。

66. 商議部分以機密文件形式記錄。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

67. 餘無別事，會議於下午二時三十五分結束。