

機密文件

(文件已於二零二四年八月二十三日解密)

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

荃灣及西九龍區

議程項目 4

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。]

商議部分

1. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃草圖可以接受，並適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)公布。委員普遍支持市區重建局(下稱「市建局」)的建議，並不反對發展計劃草圖，而一些委員提出以下意見及建議：

水道公園

- (a) 水道公園不論是設計為鋪面渠上方的薄水體，還是重開水渠，均不會影響發展計劃圖上的用途地帶。市建局提出的建議在優化建築環境和突顯歷史悠久的花墟的特色方面皆令人滿意；
- (b) 發展計劃草圖雖然可以接受，但市建局應移除水渠鋪面，令原本的水渠重現，在水道公園打造一條真正的「城市水道」。縱使市建局不確定水渠的水質可於何時得到改善，但應把打開水渠的長遠目標妥為記錄，以作為市建局和政府的目標；

- (c) 近年，政府把水渠活化為「藍綠設施」，供公眾作消閒及康樂用途。政府在修復鄉郊地區和市區(如啟德、元朗和翠屏等)的一些現有水渠時採用了親自然的設計。由於環境保護署(下稱「環保署」)和渠務署竭力改善水質，其中包括就上游的污水渠錯誤接駁作出補救，因此取得卓越的成效。在資源許可的情況下，政府應繼續努力活化全港的水渠；
- (d) 考慮到安全問題，特別是對兒童而言，水道公園目前的設計較為可取，理由是較容易控制水位，並確保公園內有水。要在水渠外露的環境下推廣親水文化會較為困難，理由是需要建造樓梯達到水面高度，並且需要有一定深和闊的空間還原自然元素，因此可能不值得花費大量資源和時間打開有關水渠；
- (e) 有關水渠只是一條普通的排水渠。在油麻地及旺角地區研究(下稱「《油旺研究》」)中，「城市水道」的概念會延伸至旺角的核心地帶接連彌敦道。要落實此構思，或會顯得異想天開、不切實際。市建局不應過度強調「水道」一詞，令公眾產生誤解。相反，市建局應透過向公眾展示現階段可做到的和長遠可能達到的成果，管理公眾期望；
- (f) 市建局或可在花墟和園圃街雀鳥花園旁推展「花卉公園」概念，取代水道公園。如市建局的建議所述，水道公園將成為市民的賞花熱點，藉着推廣色彩繽紛的園景設計主題，並劃設多種種植區，種植會開花的樹木和灌木，再配合適當的園景及花卉樹木，以及締造地方營造機會，以期構建具吸引力的環境，方便進行季節性／間歇性的賞花活動；
- (g) 如市建局建議中的繪圖所示，水道公園內有一大片空地。這片土地可連接擬建的多用途政府、機構或社區綜合大樓的各項設施、毗鄰的旺角大球場和花墟，並可作為聚會和康樂的空間。視乎詳細設計和公眾喜好，公園內應種植更多樹木，為公眾提供遮蔭地方，紓緩熱島效應；

活化後巷

- (h) 擬議的後巷活化工程能提升區內物業的經濟價值，銅鑼灣白沙道及恩平道，以及中環伊利近街及士丹頓街一帶的活化措施便是例子。儘管後巷有部分屬私人擁有，但相信隨着市建局開展活化花墟後巷的工作，可推動持份者共同參與改善社區的市容；

其他

- (i) 在空氣流通評估中，當局採用了分區計劃大綱圖所准許的建築物高度作為發展計劃圖地區的基線情況。在現實中，實際建築物高度可能會矮很多，因此有關評估結果或未能完全反映實際情況下空氣流通的表現；
- (j) 市建局應進一步考慮改善花墟至港鐵太子站的通達程度。這樣的行人連接通道不但有利花墟，更能惠及整個地區；以及
- (k) 市建局的建議有助重塑土地用途、解決區內問題(例如零散分隔的空間、交通擠塞、人車爭路)、提升和提供康樂、休憩及公共設施，以及改善硬件配套和空間規劃，以促進花墟的長遠可持續發展。

2. 主席備悉委員的意見及關注，並作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展用地(用地 A1 至 A5 及用地 B)的土地用途及發展參數，會受發展計劃草圖的相關用途地帶所規管。水道公園設計的更改不會影響發展計劃圖的用途地帶。倘若日後水渠重開成為水道公園的一部分，之後也無須修訂發展計劃圖；
- (b) 有關水道公園的描述主要載於發展計劃圖《說明書》第 7.15 段。鑑於委員的意見，主席建議，應在《說明書》中清楚反映有關重開水渠和活化水渠作為水道公園一部分的長遠願景，惟須視乎水質有否改善。委員表示同意。此外，水道公園現時的設

計應具備所需的彈性及作好準備，以配合日後可能會打開和重開水渠的情況。當局亦應在《說明書》中說明採用水道公園現有的水景設計而非按《油旺研究》所倡議重開鋪面渠的原因，以廣周知，並管理公眾期望；以及

- (c) 委員清楚知道政府在處理全港水渠的水質問題時所遇到的限制，因此必須優先處理對環境有較迫切影響的外露的水渠，而非鋪面渠。

3. 有見及此，主席要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處致函環保署及渠務署，請他們在資源許可和技術可行的情況下，考慮長遠改善水道公園內水渠的水質，以最終達致拆除鋪面和重開水渠的願景。至於有關後巷管理及連接港鐵太子站的行人通道的意見及建議，市建局應在詳細設計階段加以考慮。

4. 委員同意，文件附件 G-3 的發展計劃草圖《說明書》的第 7.15 段應予修訂，並在《說明書》第 7.15 段後加入三個新段落，以反映委員的意見和關注。有關修訂如下：

~~「7.15 ... 水道及／或沿着水道之適當處將盡可能設置水景，以重塑水道氛圍及地區形象。水道公園完工後，其業權、管理及保養事宜將交予相關政府部門。水道公園所提供的設施及開放時間則有待詳細設計及得到相關政府部門同意後訂定。」~~

7.16 水道公園完工後，其業權、管理及保養事宜將交予相關政府部門。水道公園所提供的設施及開放時間則有待詳細設計而定，並須取得相關政府部門的同意。

7.17 現時位於界限街與花墟道之間的水渠於二零一零年被覆蓋，以消除臭味及改善衛生情況。市建局已就可否重開該水渠進行研究，並聯同多個政府部門（包括環境保護署（下稱「環保署」）和渠務署）進行多項測試。測試結果顯示，鋪面渠的水含有大量污染物、微生物和引起強烈臭味的化學物質。為保障公眾衛生和環境安全，同時落實《油旺研究》所提倡的獨特水道景觀概

念，市建局採取審慎而切實可行的做法，目前的擬議水道公園將盡可能在鋪面渠之上及／或沿鋪面渠走線設置適當的水景，以重塑水道氛圍及地區特色。

7.18 擬議水道公園的設計不應排除把鋪面渠回復至明渠的可能性，理由是此乃該圖的長遠願景。長遠而言，可進一步探討是否可把鋪面渠回復至明渠，惟須視乎水質有否改善，以及鋪面渠是否已妥為接駁到更廣的排水網絡，以控制水流和避免水浸風險。」

5. 經商議後，委員同意該發展計劃草圖適宜根據條例公布，並決定：

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條的規定，認為分別載於城市規劃委員會文件第 10978 號(下稱「文件」)附件 G-1 及 G-2 的《市建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/A》(在展示供公眾查閱時會重新編號為 S/K3/URA5/1)和其《註釋》適宜公布，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 通過並採納載於文件附件 G-3 並作出上文第 4 段的修訂後的發展計劃草圖的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會的規劃意向及該發展計劃草圖的目的，以及同意經修訂《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱。

6. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

7. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29C，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃草圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃草圖公布前無意間向公眾透露其對該草圖界線所持的意見。

[葉少明先生於商議部分期間離席。]