

機密文件

(文件已於二零二五年二月七日解密)

二零二五年一月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1329 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

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)
譚卓偉先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

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

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

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
馮志慧女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
劉振謙先生

1. 會議於二零二五年一月十七日下午三時五十分恢復進行。

荃灣及西九龍區

議程項目1

[閉門會議]

考慮有關《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的申述
(城市規劃委員會文件第 10991 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

2. 秘書報告，委員已在二零二五年一月八日上午舉行的一節聆聽會中申報利益，詳情載於相關的會議記錄內，其後再沒有收到委員提交進一步的利益申報。
3. 秘書表示，所有參與商議部分的委員，在為期兩天的聆聽會期間均有出席全部或部分會議，以及委員應透過觀看會議前向他們傳閱的聆聽會錄影片段了解在為期兩天的聆聽會期間(尤其是委員沒有出席的聆聽會部分)有關人士所表達的意見。
4. 主席表示，考慮有關《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》(下稱「發展計劃圖」)的申述的聆聽會已在二零二五年一月八日及九日舉行。會議現將就申述進行商議。主席接着請秘書扼要重述發展計劃圖的背景、申述人在其書面和口頭陳述中提出的主要意見／理由／建議，以及相關政府決策局／部門和市區重建局(下稱「市建局」)的回應。
5. 秘書借助投影片，扼要重述在聆聽部分述及的要點如下：

背景

- (a) 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》」)制訂了市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)，旨在為五個發展節點提供發展藍圖。至於有關的發展計劃圖(包括擬建水道公園)，範圍涵蓋水渠道城市水道發展節點的東北部，是為實踐《油旺研究》下概念藍圖建議而推行的首個項目；
- (b) 二零二四年三月十五日，市建局提交發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/A，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。二零二四年八月二十三日，發展計劃圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到合共 767 份有效的申述；
- (c) 有關發展計劃圖旨在對該區土地用途進行重整及重新規劃。發展計劃圖的地盤總面積約為 29 315 平方米，包括地盤 A 和地盤 B。地盤 A 由五個地盤組成，當中有多幢狀況欠佳的舊樓會進行重建。地盤 B 會採用「一地多用」模式以進行綜合發展，並提供經優化和新建的政府、機構或社區設施，以及興建水道公園。地盤 B 亦會設有零售店鋪，用於重置在地盤 A 的受影響商戶；
- (d) 地盤 A 五個地盤(即一個較大的地盤(地盤 A1)和四個較小的地盤(地盤 A2 至 A5))建有 23 幢樓齡介乎 64 至 76 年的樓宇，在發展計劃圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶。地盤 A1 的建築物高度限制為主水平基準上 150 米，地盤 A2 至 A5 的建築物高度限制則為一層。在市建局的概念計劃中，地盤 A2 和 A3 主要擬作公眾休憩用地，地盤 A4 和 A5 各設單層零售設施，並有休憩用地作公眾通道和聯誼之用。整體而言，採用「連繫地盤」的方式後，地盤 A 的最高總地積比率為 9 倍，最高住用地積比率為 8.5 倍，並會提供不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地；

- (e) 地盤 B 包括兩個支區(即支區(1)和(2))，在發展計劃圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶，目前設有數項政府、機構或社區設施和休憩用地。根據市建局的概念計劃，發展會採用「一地多用」模式，支區(1)擬議主要作住宅及商業發展連零售及政府、機構或社區用途，支區(2)包括一幢多用途社區設施綜合大樓、大型的水道公園，以及位於地面的臨街零售店鋪和低矮零售設施。支區(1)的建築物高度限制為主水平基準上 150 米，而支區(2)的建築物高度限制則為主水平基準上 30 米。地盤 B 內會提供不少於 16 200 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 8 800 平方米會設於地面。地盤 B 亦會提供一個地下公眾停車場；
- (f) 在城規會收到的 767 份申述中，有 70 份表示支持、13 份表示部分支持及部分反對、674 份表示反對／提出負面意見，以及 10 份提供意見；

表示支持的申述

主要理由／意見

- (g) 發展計劃圖通過全面的重新規劃來應對不斷變化的社會需要。通過解決舊樓實體狀況和樓宇管理欠佳的問題，改善居住環境。採用「連繫地盤」方式和「一地多用」模式，以提供經優化和新建的政府、機構或社區設施，可達致地盡其用；
- (h) 水道公園會成為市民遊樂的核心地點。有關建議會為該區帶來活力，同時增強花墟的獨有特色。有關建議已在重建需要與盡量減少對花墟造成負面影響之間取得平衡；
- (i) 通過加強行人通道的連接，加上活化後巷，以及設置地下公眾停車場，可改善該區的交通狀況。市建局會為受影響的各方作出恰當的重置／安置安排；

政府決策局／部門／市建局的回應

(j) 備悉表示支持的意見；

表示反對的申述

與範圍相關：剔除花墟道 38 至 48 號(雙數)

主要理由／意見

(k) 六幢位於花墟道 38 至 48 號(雙數)的舊樓與地盤 A2 至 A5 的樓齡類別相同，也是「三無」大廈，但發展計劃圖剝奪該六幢舊樓的重建機會。考慮到樓宇狀況及保養欠佳，以及樓宇設計不合標準而限制了樓宇未能提供合標準的消防裝置，應把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖；

政府決策局／部門／市建局的回應

(l) 根據市建局的資料，在選址時已考慮一籃子因素，包括樓宇狀況、對花墟運作的影響、收購的難易程度等。鑑於花墟道 38 至 48 號(雙數)的地盤面積較大，約有 600 平方米，適合獨自發展成具相當規模的單一重建項目；

(m) 假若把花墟道 38 至 48 號(雙數)包括在內，將有更多花店受到影響(受影響店鋪數目由花墟合共約 120 間店鋪的 26% 增加至 31%)；

(n) 市建局將繼續支援附近樓宇進行復修及預防性維修。發展計劃圖只是整個發展節點的第一期，餘下期數將來會以循序漸進方式推展；

與範圍相關：涵蓋位於地盤 A1 的太子大樓

主要理由／意見

- (o) 在一九六零年建成的太子大樓，樓宇保養良好，將之納入發展計劃圖並不合理；
- (p) 太子大樓位於花墟入口前端(龍頭)的當眼位置，人流暢旺。擬議重建項目會對客流量和花店的業務造成負面影響；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (q) 根據市建局的資料，在選址時已考慮一籃子因素，至於地盤 A1 內的太子大樓，進出電梯大堂須經過樓梯，對傷殘人士及長者造成困難。由於此問題不能單靠復修解決，故市建局認為有必要對大樓進行重建。地盤 A1 南面的三角形部分，先前在旺角分區計劃大綱圖內訂明建築物高度限制為主水平基準上 20 米，以供空氣流通。該處是私人地段的一部分，面積不足 300 平方米，根據地契，該處不得搭建構築物，但可進行商業活動。地盤 A1(尤其是其南面部分)具策略意義，是《油旺研究》選定的「城市水道」的一部分；
- (r) 雖然在凍結人口調查中，太子大樓地下的花店經營者反對發展計劃圖，但有約 44% 的樓上居民表示支持擬議重建項目。該調查顯示，27% 的居民年齡為 65 歲或以上，8% 的年齡介乎 60 至 64 歲；

與範圍相關：把大範圍的政府土地包括在內

主要理由／意見

- (s) 把地盤 B 的一大片政府土地(佔整個發展計劃圖涵蓋範圍約 90%)納入發展計劃圖的做法，並無充分理據支持；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (t) 市建局根據「一地多用」模式進行重整工作，希望藉此項目解決康樂設施老舊及公共空間被分割的問題

題，當中包括在地盤 B 進行綜合性混合發展，提供經優化和新建的政府、機構或社區／體育／康樂設施(總樓面面積約為 20 000 平方米)，以及提供大型的地面公眾休憩用地(包括面積約 16 200 平方米的水道公園)；

- (u) 根據地盤 B 的混合式綜合發展，支區(2)的政府、機構或社區設施和公眾休憩用地的地積比率為 0.5 倍，而發展項目則會集中在支區(1)，最高地積比率訂為 9 倍；

對花墟造成的負面影響

主要理由／意見

- (v) 擬議重建項目會破壞花墟的完整性和朝氣蓬勃的氛圍，導致花墟失去其獨有特色及已建立的社區網絡。以購物商場取代傳統的花墟不利於香港旅遊業和經濟的發展；
- (w) 應採用「以墟換墟」的方式重新建立花墟；
- (x) 由於花卉業務的物流安排通常是在非繁忙時段進行，因此並不會對交通造成嚴重影響；
- (y) 擬議的後巷活化忽略了零售業的營運需求，因為後巷可作臨時貯存區，也是工人的休息空間；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (z) 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，只有 26%的現有經營者及 19%的現有花店總樓面面積會受到影響；
- (aa) 地盤 A1 及地盤 B 會設有地面臨街零售店鋪，為零售活動提供額外空間，並促進花墟的進一步擴展。地盤 B 的地面臨街零售店鋪在較早階段便可供使

用，以便重置地盤 A 受影響的商戶。店鋪外的露天空間可供展示花卉和進行與花店相關的戶外活動；

- (bb) 市建局會盡可能物色合適處所，以協助受影響的商戶遷往同區另一處所繼續營業。市建局亦會繼續與商戶保持溝通，以期更了解他們的營運需求，並會在適當情況下，將之納入發展項目的詳細設計中；

天泉堂

主要理由／意見

- (cc) 天泉堂自一九五零年代起設於洗衣街 225 至 227 號，深深植根於社區，一直為區內人士提供社會服務並舉辦慈善活動。遷置教會或會剝奪草根階層尋求和接受援助的機會；
- (dd) 申述人認為缺乏適當諮詢，而市建局進行的社會影響評估低估了天泉堂的貢獻；
- (ee) 教會所佔用的處所由天泉堂擁有。申述人要求作出特別重置安排，包括財政支援，讓教會於原區重置，繼續在花墟一帶服務；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (ff) 根據發展計劃圖的《註釋》，「宗教機構」在日後發展項目的非住宅部分屬經常准許的用途；
- (gg) 市建局對使用自置物業的教會有特別政策，會令補償額接近住宅物業的補償額。市建局會向包括天泉堂在內的業主提供受影響物業的市值，再加上相關特惠津貼；
- (hh) 市建局應天泉堂的要求，一直在附近物色空置單位以重置天泉堂。出於管理上的考慮，擬議重建項目的非住用商業部分不會出售。若認為合適，教會可選擇租用位於地盤 A1 或地盤 B 的處所。市建局承

諾如教會提出要求，會主動協助教會在附近地區物色合適的重置處所；

地盤 B 的政府、機構或社區設施／水道公園

主要理由／意見

- (ii) 在沒有適當過渡安排的情況下，擬議重建項目會在施工階段長期干擾體育及康樂設施的供應；
- (jj) 水道公園的擬議設計偏離了《油旺研究》的原本建議，即並非一條活化水道，並會減少公眾休憩用地；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (kk) 市建局現正與康文署商討受影響的體育及康樂設施在施工階段的過渡安排，包括提供替代的體育場地；
- (ll) 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。基於公眾衛生和環境安全，市建局將在鋪面渠之上及／或沿鋪面渠設置水景。正如發展計劃圖的《說明書》所述，把鋪面渠回復至明渠乃長遠願景；

交通事宜

主要理由／意見

- (mm) 花墟交通繁忙，有人車爭路的問題。交通會受到擬議重建項目和施工期間的負面影響；

政府決策局／部門／市建局的回應

- (nn) 已進行的交通影響評估確認，倘若落實擬議改善工程，例如擴闊位於太子道西與洗衣街的燈號控制行

人過路處和擴闊運動場道的行人路，該區的交通將不會受到負面影響；

- (oo) 建議在地盤 B 闢設公眾停車場，以及一條通往花墟道的地下行人通道；
- (pp) 會探討三條可能闢設的行人通道，包括(i)地盤 A1 與 B 之間；(ii)由地盤 A1 至彌敦道／港鐵太子站；以及(iii)地盤 B 與大坑東遊樂場之間；
- (qq) 會在項目落實階段進行建築工程交通影響評估；

諮詢不足

主要理由／意見

- (rr) 市建局沒有提供計劃詳情，公眾及持份者未獲充分諮詢，而市建局進行的調查並非真誠；以及

政府決策局／部門／市建局的回應

- (ss) 除了先前與持份者舉行的會議外，市建局會繼續與持份者保持溝通，以便更深入了解他們的需要及回應他們的關注；

6. 主席多謝秘書作出陳述，並請委員提出意見，考慮有關申述。秘書報告，一些曾出席聆聽會但未能參與商議部分的委員，已就發展計劃圖表達意見。

7. 一名委員備悉項目位處《油旺研究》的策略性位置，但表示不支持發展計劃圖。該名委員關注到，市建局未有充分回應所收到的申述中提及的關注，例如擬議重建項目對居民、商戶和天泉堂造成的影響。水道公園的景觀開揚度、「城市水道」的功能和日後公共空間的管理事宜，也未予澄清。雖然只能經樓梯進出太子大樓的電梯大堂，對長者居民造成困難，但單純因此而重建太子大樓，則令人難以信服。除非擴闊花墟的後巷，否則把後巷活化作花墟的「第三條街」也是徒然。市建

局應進行廣泛諮詢、修訂設計，並尋求切實可行的方案，以回應申述人所提出的關注。

8. 大部分委員支持發展計劃圖，並同意應進行擬議重建項目。為了讓計劃從規劃到執行更臻完善，委員提出以下意見和建議：

一般事項

- (a) 聆聽會成果豐碩，項目倡議人、申述人和委員得以就擬議重建項目交流意見和看法。在聆聽會上，大部分申述在建議或發展計劃圖的概念、布局、發展參數及技術可行性方面均缺乏理據支持。有些並非居民的申述人出席會議支持重建項目，第三方對建議的認同令人鼓舞；
- (b) 市建局所進行的參與活動及其回應整體而言並不足夠。市建局應就重建和重整花墟一帶提供更多的資料及全面的概覽，而非在接獲查詢後才逐一公布細節。市建局須下更多功夫重新構思項目的文化地標，並應徹底仔細考慮花店的營運細節和需求，以確保重置安排更理想。舉例來說，室內和室外空間的設計可配合展示高身植物。市建局應邀請居民和商戶共同參與，讓各方就花墟重建後如何營運達成共識。持續參與是維持花墟獨有特色和氛圍的關鍵。鑑於擬議重建項目可能需時超過 10 年才完成，市建局應考慮加快實施計劃，盡量減少干擾；

發展計劃圖

- (c) 聆聽會集中討論花墟道 38 至 48 號(雙數)、太子大樓，以及發展計劃圖包括大範圍的政府土地，但發展計劃圖的重點應在於水道公園及重整地盤 B 的政府、機構或社區設施。為避免予人整個花墟拆卸重建之感，項目應重新命名和重新包裝，以強調水道公園和地盤 B 的願景；

- (d) 採用「連繫地盤」方式可將多幅細小零散用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至位處策略位置的較大地盤(即地盤 A1)，從而達致地盡其用。地盤 B「一地多用」，可提供大型公眾休憩用地，增加供花墟擴展的空間，並附有經優化和新建的政府、機構或社區設施，以滿足地區需要。此外，擬議發展會提供設有約 220 個公眾泊車位和上落客貨設施的公眾停車場，將有助解決現有的交通問題。透過全面重整，擬議布局和設計將改善附近整體交通情況和行人環境；

水道公園

- (e) 水道公園現時的設計是在鋪面渠上方建造一個薄水體，對比《油旺研究》提倡建造真正「城市水道」的原有概念，已然變奏。儘管何時可移除水渠鋪面仍是未知之數，但重開水渠並將其活化為水道公園一部分，屬長遠願景，應妥為記錄。正如一些申述人建議，花是花墟的重要元素，可與水連繫，成為水道公園的主題。水道公園不單可成賞花熱點，結合花與水兩項元素，亦可營造色彩繽紛的景觀和宜人的環境，供公眾欣賞和舉辦各種季節性活動；
- (f) 為保障公眾衛生，以及處理環境安全問題，水道公園現時的設計包括沿鋪面渠走線設置適當的水景，並不會排除把鋪面渠回復至明渠的可能性。倘水質問題得以解決，日後可以移除覆蓋水渠的混凝土鋪面。上游錯誤接駁污水渠乃屬違法，應予以處理。此外，油麻地避風塘的排水口排放廢水，並發出惡臭，導致避風塘的水質欠佳，並散發異味。促請相關部門增撥資源，盡早改善水渠水質。由於水渠位於市區的中心地帶，此舉有助日後推行區內水渠道城市水道發展節點的重建項目，並預期對維多利亞港的水質有正面影響；
- (g) 倘若水道公園可提供公共空間作拍照、消閒和休憩之用，則其現有設計算是令人滿意。水道公園所採用的形式不拘，不論是在鋪面渠之上設置水景，還

是重開水渠以活化水道，兩者皆可。地盤 B 釋出的空間充裕，所採用的設計應具備花墟固有的特點，使新(即地盤 B)舊(即花墟)融合，並增添地區特色。水道公園、擬議低矮零售店鋪和花墟應以協調一致的方式管理，並應設計成較大型的墟市，使人憶起花墟歷史。戶外露天空地或可容納更多花卉攤檔和文化及創意活動，作為店面的延伸。區內一帶的街景改善工程及樓宇復修工程亦應同樣抱持墟市的精神。在地盤 B 突顯水渠和花墟的歷史價值，將可打造區內地標。有關地標可成為新的旅遊景點，對本地居民和遊客都有吸引力；

行人通道

- (h) 為改善花墟的暢達程度，市建局會探討在北面興建連接地盤 B 與大坑東遊樂場的行人天橋，以及在西面興建橫跨洗衣街的隧道，但須根據地下設施位置及行人喜好再作進一步研究。這些通道對疏散人流具有關鍵作用，尤以與太子站的連接為甚，有需要及早落實；
- (i) 界限街遊樂場和界限街一號及二號體育館的體育設施可能會關閉數年。在此期間，應提供臨時連接通道，方便區內居民前往其他設施，例如大坑東遊樂場；

活化後巷

- (j) 有關的後巷狹窄，主要用作花店後勤運作。倘活化工程局限於如此細小的範圍，影響只會微不足道。建議將街景改善工程擴及周邊地區，包括花墟道和園藝街。在發展計劃圖的範圍外進行改善工程，例如重鋪行人路、裝設街道設施、髹漆外牆、為欄杆進行特別設計，以及創建拍照地標，將可產生協同效應。此外，鼓勵市建局讓社區參與活化後巷，而此項工作可在重建前進行，以建立信任和促進關係。所涉成本不會太高，而且擬議改善工程可在較短時間內帶來效益；

花墟

- (k) 一些委員最近曾到訪花墟，並分享他們觀察到的情況。花墟範圍並不局限於花墟道，而是伸延至周邊地區。由於在地盤 A 的擬議重建項目僅佔花墟的一小部分，花墟的氛圍不會受到嚴重影響。沿花墟道及太子道西相應部分的花墟文化特色及慣常營運方式將可保留。大部分花店均在處所內營運，只有在地盤 A1 南面三角形部分的露天範圍給人是墟市的印象。雖然花店對開的道路全日 24 小時劃為禁區，但仍經常出現車輛落客及花店上落貨的情況；
- (l) 花墟歷史文化薈萃，商業活動頻繁，涉及花墟的擬議重建項目必然引起爭議。花墟經過多年發展，基礎設施難免過時，須予改善。舉例來說，東京的築地市場於二零一八年遷往豐洲市場，至今仍有意見指豐洲市場失去了築地市場的市場氣氛，但魚販則認為市場的設施及整體環境大幅改善。與將市場遷往別處比較，市建局建議在原址擴展花墟，是較可取的方案。市建局妥善推行，則至為關鍵。上海新天地及嶺南天地展示如何讓新舊共融，市建局應參考這些成功例子。花墟重建後保留現有的氛圍，也至關重要。儘管受影響的花店數目有限，市建局仍應致力在施工期間盡量減輕對花墟的影響。在整個重建過程中，應讓花墟以其墟市形式維持運作；
- (m) 城規會文件第 10991 號繪圖 H-13 的美術概念圖顯示，沿洗衣街的零售店鋪屬於以玻璃櫥窗圍封的花卉商場。為回應對設計方面的關注，建議市建局探討如何在這個高度都市化的地區讓新舊墟並存。如設計把傳統與現代元素結合，將有助保存花墟的氛圍。零售店鋪外面的地方可用作闢設戶外花檔及舉辦不同活動，以提升花墟的活力。市建局與發展商簽訂的發展協議應確保租金為花店經營者及活動籌辦者可以負擔的水平。市建局應採取過渡安排，例如把地盤 A1 的商店遷至地盤 B 重置，讓商戶順利過渡，業務保持穩健；

位於地盤 A1 的太子大樓

- (n) 花墟的主要範圍集中於花墟道和太子道西的相應部分。位於太子大樓地下的花店只佔整個花墟相對較小的部分。一些申述人指出，太子大樓外的露天範圍適合用作經營高身植物的批發業務。此類業務或可遷至區內其他高樓底的處所。在過往未有太子大樓外的露天零售店鋪時，花墟已在運作。由於該等花店可能由一兩名擁有既得利益的店主經營，因此並無足夠理據強調該等花店的重要性。太子大樓四周範圍是否如一些申述人所稱，是花墟最繁榮興旺的部分並視為花墟入口前端(龍頭)，值得商榷；
- (o) 一方面，位於太子大樓地下的花店經常有訪客光顧，似乎是花墟入口最朝氣蓬勃的部分。另一方面，花墟的另一端可經由行人天橋到達，並有商場及酒店連接至港鐵旺角東站。花墟的入口視乎從哪裏進入而定。訪客可能在新世紀廣場泊車，或乘搭列車到旺角東站，再由東面經花墟道步行至花墟，或是乘搭至太子站，由西面的太子大樓進入墟市。花墟並無特定某部分正式指定為前端／入口(龍頭)或尾端(龍尾)；
- (p) 考慮到太子大樓的建築物布局在西面有一個露天範圍，該大廈本身與「城市水道」並無衝突，但委員普遍同意，太子大樓的位置具有作為《油旺研究》下「城市水道」一部分的策略意義，是項目中地盤 A1 的重要部分。該處亦可能會興建隧道橫過洗衣街連接至地盤 B，並計劃伸延至太子站方向。假若把太子大樓剔出發展計劃圖，則無法再落實《油旺研究》所建議的框架。在重建後，市建局應維持地盤 A1 南面三角形部分的花店鋪面和露天範圍的墟市氛圍，利用其對顧客人流的吸引力，使之成為花墟的門廊；
- (q) 把樓齡 64 年的太子大樓重建並非不合理。根據市建局的凍結人口調查，大約 44% 的居民支持發展計

劃圖。此外，市建局確認長者住戶屬意重建，因此應推行建議以滿足居民的期望；

花墟道 38 至 48 號(雙數)

- (r) 從照片中的外觀判斷，花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇外部狀況並未顯得嚴重失修。市建局更宜諮詢業主後，考慮並決定是否重建花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇以及重建的時間，而非在現階段將有關樓宇納入發展計劃圖。儘管該處因地盤面積較大而可留待私人發展商重建，但現階段以復修方式維持樓宇狀況已經足夠。倘若有關樓宇的狀況繼續惡化而最終不獲私營機構收購，市建局既有持續的承諾，便有法定及道德責任承擔花墟道 38 至 48 號(雙數)樓宇的重建工作，為該區進行市區更新。花墟道 38 至 48 號(雙數)樓宇與地盤 A2 至 A5 的樓宇樓齡相若，儘管因各項理由而未必適合將之納入發展計劃圖，但建議市建局在其日後的項目中按情況再考慮重建花墟道 38 至 48 號(雙數)；

天泉堂

- (s) 天泉堂的主要關注並非與規劃相關。備悉市建局無意出售日後發展項目的非住用商業部分，若教會認為合適，可選擇租用位於地盤 A1 或地盤 B 的處所。市建局就補償一事為教會提供特別政策。按照現時的市場狀況，預計教會在收到補償後，要在旺角另覓面積為 670 平方米的替代處所，不會有很大的困難。建議市建局就重置事宜與教會保持溝通；以及

其他

- (t) 鑑於現時的經濟情況，未來數年寫字樓市場或會持續淡靜。考慮到概念計劃擬在地盤 B 興建商業大樓，建議市建局在規劃有關發展項目時應小心審慎，以免對項目撥款造成任何負面影響。

總結

9. 主席總結說，大部分委員支持發展計劃圖，並同意不應順應申述而修訂發展計劃圖。文件所詳載的政府決策局／部門和市建局的回應，以及政府的代表和市建局的代表在聆聽會上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

10. 主席備悉委員的意見和關注，建議把以下建議轉達市建局或相關政府部門，以供考慮及按情況所需作出跟進：

- (a) 在發展計劃圖項目其後的落實階段，市建局應考慮把「花」和「水」的主題融入水道公園的設計。此外，市建局應考慮在設計概念及布局中新舊糅合，花水並蓄，並推廣以協調的方式管理擬議重建項目；
- (b) 考慮到樓齡、「三無」大廈的狀況和其他相關考慮因素，強烈建議市建局認真考慮把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入日後轄下的項目之中。由於花墟道 38 至 48 號(雙數)在旺角分區大綱計劃圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，因此無須改劃土地用途地帶便可進行重建；
- (c) 在地盤 A1 南面三角形部分露天範圍的花店以墟市形式營運，市建局應考慮在重建後保留該形式；
- (d) 為了符合政府與市建局之間共同願景，城規會於二零二四年七月考慮發展計劃圖時，同意對《說明書》作出修訂，以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。有關修訂工作亦已進行。因此，應要求相關政府部門(包括環境保護署和渠務署)考慮調撥資源以改善連接至水道公園的水渠的水質，使移除水渠鋪面並在水道公園重現水渠的願景在日後得以實現；
- (e) 應審慎考慮盡早落實擬議行人通道，以改善暢達程度，使花墟更添活力；

- (f) 擬議後巷活化的成效未定，市建局應嘗試把活化工
程範圍擴闊至其他於發展計劃圖涵蓋範圍以外的地
方，令活化措施成效更彰；
- (g) 鑑於樓市波動，市建局應小心決定地盤 B 商業組成
部分的比例；以及
- (h) 相關的持份者認為市建局至今舉辦的公眾參與活動
並不足夠。市建局應優化參與方式，加強與居民、
商戶及其他社區持份者的意見交流，以便在整個重
建過程中收集他們的意見，使項目推行成功，花墟
地區的特色和氛圍得以保留。

11. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處會為此致函市
建局和相關政府部門，請其備悉委員的關注及建議。

12. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備
悉 **R1(部分)**、**R2 至 R18**、**R19(部分)**、**R20**、**R21**、
R22(部分)、**R23(部分)**、**R24**、**R25(部分)**、**R26**、**R27(部
分)**、**R28**、**R29(部分)**、**R30(部分)**、**R31 至 R35**、**R36(部
分)至 R38(部分)**、**R39 至 R59**、**R60(部分)**、**R61(部分)**及
R62 至 R83 表示支持的意見，以及 **R730 至 R732**、**R735**、
R742、**R746**、**R749**、**R756**、**R758** 及 **R759** 所提供的意
見。

13. 城規會決定不接納 **R1(部分)**、**R19(部分)**、**R22(部
分)**、**R23(部分)**、**R25(部分)**、**R27(部分)**、**R29(部分)**、
R30(部分)、**R36(部分)至 R38(部分)**、**R60(部分)**、**R61(部
分)**、**R84 至 R729**、**R733**、**R734**、**R736 至 R741**、**R743
至 R745**、**R747**、**R748**、**R750 至 R755**、**R757** 及 **R760 至
R767** 的意見，並認為不應順應申述而修訂《市區重建局(下稱
「市建局」)洗衣街／花墟道發展計劃圖編號 S/K3/URA5/1》
(下稱「發展計劃圖」)，理由如下：

- 「(a) 發展計劃圖是水渠道城市水道發展節點的首個重建
項目，由市建局落實，有助對該區土地用途進行重
整及重新規劃，將油麻地及旺角地區研究(下稱《油
旺研究》)中的市區更新大綱發展概念藍圖付諸實

踐。發展計劃圖包括地盤 A1 至 A5，涵蓋了多幢狀況欠佳的舊樓，以促使其重建。地盤 A1 至 A5 採用「連繫地盤」方式，以便於該處提供地面公眾休憩用地及低矮零售設施，同時充分發揮用地的發展潛力。地盤 B 的重建採用「一地多用」模式以進行混合式的綜合發展，以地盡其用、提供大型的水道公園，並重置和優化現有的政府、機構或社區設施及新增社區設施。發展計劃圖可促進有關地區進行全面重建，實屬恰當，而且並無有力的理據支持修訂發展計劃圖的界線範圍；

- (b) 發展計劃圖已提出多項建議措施，以保留並提升花墟的獨有特色，包括沿洗衣街及花墟道一帶的零售商店。發展計劃圖項目已在應付重建需求與盡量減少干擾花墟營運之間取得平衡；
- (c) 為實現《油旺研究》中的「易泊好行」概念，市建局將在地盤 B 興建一個地下公眾停車場，以及一條通往水道公園南面部分的地下行人通道，並會進行其他行人設施改善工程，以作為發展計劃圖的組成部分，從而改善易行度及連接性。此外，市建局提出其他可進一步探索的額外措施，包括美化工程及可能關設的行人通道，以提升行人環境及優化與周邊地區的連接；
- (d) 「水道公園」現時的擬議設計，已考慮到環境衛生及實現《油旺研究》下水道景觀概念的願景，屬於審慎而切實可行的方案。發展計劃圖的《說明書》訂明，擬議水道公園的設計不應排除重開鋪面渠的可能性，此乃發展計劃圖的長遠願景；
- (e) 在採納各項城市設計建議(包括梯級式的建築物高度及改善通風措施)後，預計不會對視覺及通風造成負面影響。所有古樹名木、石牆樹及成齡樹均會保留，並會按照相關政府指引和技術通告保留和補種樹木；

- (f) 相對於受發展計劃圖影響的現有公眾休憩用地，擬議的公眾休憩用地將有約 1 185 平方米淨增長。至於擬議政府、機構或社區設施，其整體總樓面面積是現時供應的三倍以上，以應付社區需要。市建局會與相關決策局／部門聯絡商討，研究如何盡量減輕重建對政府、機構或社區設施供應造成的負面影響；
- (g) 市建局已提交相關的技術評估，以證明擬議發展在技術上可行，並預計擬議發展不會在交通、環境和排水方面造成無法克服的問題。市建局在落實階段會遵守相關法例、政府規定和準則；以及
- (h) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就發展計劃圖諮詢公眾。雖然補償及安置／重置安排不屬於發展計劃圖的範疇，也不屬於城規會的管轄範圍，但市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民保持溝通，並適當地為受影響的商戶和社區機構提供所需支援。」

14. 城規會同意，發展計劃圖連同其《註釋》及已更新的《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。

15. 秘書提醒委員，在根據城市規劃委員會規劃指引編號 29C 對申述進行聆訊後，城規會將會在有關會議舉行後把對發展計劃圖所作的決定保密三至四個星期。

16. 會議於下午五時三十分結束。

[陳遠秀女士及葉少明先生在商議部分進行期間到席，而副主席則在此期間離開本節會議。]