

二零零八年六月十三日舉行的城市規劃委員會
第 913 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚慧蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

方和先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉月容博士

李偉民先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

開幕詞

[公開會議]

1. 主席提醒委員在會議結束後留步，拍攝城規會委員的合照。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年五月三十日舉行的第 912 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 主席說，二零零八年五月三十日舉行的第 912 次會議記錄草擬本第 14 頁第 25 段已作修改，秘書處已把有關替代頁呈交委員參閱。會議記錄在作出有關修改後獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項

3. 該議項的會議記錄另行以機密形式記錄。

[譚贛蘭女士、杜本文博士和鄭心怡女士此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

港島東海旁研究的擬議研究綱領
(城規會文件第 8114 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 下列規劃署代表應邀出席會議：

李啓榮先生 規劃署總城市規劃師／規劃研究

方心怡女士 規劃署高級城市規劃師／規劃研究

5. 主席歡迎上述人士參加會議，並邀請他們向委員簡介文件。

簡介和提問部分

6. 方心怡女士借助 Powerpoint 簡報軟件作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 該研究的目的是制定一項綜合計劃，以改善港島東海旁地區，使其富吸引力、交通暢達、充滿朝氣及可持續發展，以供公眾享用；
- (b) 研究範圍的土地面積約為 115 公頃，由位於油街的「綜合發展區」用地一直伸展至筲箕灣維多利亞海港東面界線；
- (c) 該研究將會探討沿研究範圍關設連綿不斷的海濱長廊，以及包括臨時改善措施在內的美化街景計劃是否可行；
- (d) 該研究可分四個階段進行：
 - (i) 基線研究－檢討研究範圍的基線狀況，並鑑定機會及限制，以改善海濱地區；
 - (ii) 制訂方案－就改善海旁地區建議制定發展方案；
 - (iii) 總結規劃－評估各個發展方案並制定屬意的方案；以及

- (iv) 最後報告－敲定改善海旁地區建議並擬備最後報告；
- (e) 爲了盡早讓公眾參與，以及協助公眾就研究所載的建議取得共識，當局會分三個階段展開公眾參與計劃，作爲研究的一部分；以及
- (f) 研究會於二零零八年年底展開，爲期 20 個月，並於二零一零年年中完成。

[陳旭明先生和杜德俊教授此時加入會議。]

討論部分

7. 委員提出的意見／問題撮錄如下：

- (a) 鑑於研究的目的是改善港島東海旁地區，供市民享用，委員表示歡迎和支持。在規劃港島東海旁用地時，應與銅鑼灣和灣仔新海濱地區一併考慮，而非單獨規劃；
- (b) 該研究應探討有關在東區走廊下面闢設連綿不斷的浮橋的構思，亦應考慮訂定措施，以解決東區走廊支路(例如糖水道)和沿海旁設置的泵水站所帶來技術方面的限制；
- (c) 該研究應考慮沿海濱地區發展的建築物高度管制事宜；
- (d) 通往海濱的交通應暢達無阻，方便行人，尤其是老人和殘疾人士。應考慮在合適位置闢設自動行人道，方便行人往來；
- (e) 一名委員知悉，先前在不同的場合，曾建議就東區海旁地區進行若干改善計劃，因此提議該研究可鑑定一些可早日落實的項目，例如海濱長廊；

- (f) 該研究於二零零八年年底展開，需時 20 個月，一名委員詢問可否加快研究的進度。另一名委員則關注，研究於 20 個月內完成，進行公眾諮詢活動會否過於倉促。此外，公眾諮詢活動亦應包括專題小組討論和工作坊；以及
- (g) 公眾在參與研究的過程中所取得的共識，須在研究報告內重點列出，以清楚顯示公眾對某些建議所給予的支持。

[邱小菲女士和林雲峰教授此時到達參加會議。]

8. 李啓榮先生回答時提出下列要點：

- (a) 「海港規劃原則」所載原則之一，是使海濱的交通更暢通無阻。研究範圍內的海旁地區會與擬議銅鑼灣及灣仔的海旁休憩用地融為一體。「灣仔發展計劃第二期的規劃及工程檢討」內有關新海旁規劃的研究結果會納入該研究內；
- (b) 該研究會探討在東區走廊下面闢設浮橋在技術方面的可行性，並會探討對填海工程的影響；
- (c) 當局在檢討有關的分區計劃大綱圖時，會考慮海旁地區建築物高度管制事宜。分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制會納入研究的範圍；
- (d) 該研究的目標之一，是加強腹地與海旁的連繫，使行人前往海濱更為方便。該研究會對各種可改善海旁交通的設施加以考慮；
- (e) 該研究會鑑定優先處理項目，以便有關項目能早日落實；以及
- (f) 該研究訂於二零零八年年底展開，是因為擬備研究大綱和篩選顧問需時。由於分三個階段進行的公眾諮詢活動已耗時五個月，因此加快研究的進度，令

整項研究為期少於 20 個月的可能不大。不過，可考慮提早展開準備工作。

9. 主席總結時說，該研究應適當考慮委員所表達的意見。

10. 主席多謝規劃署的代表參加會議。他們均於此時離席。

[陳弘志先生及李慧琼女士此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TWW/89

擬在荃灣汀九第 399 約地段第 414 號餘段及第 415 號進行地積比率 1.2 倍的屋宇發展)

(城規會文件第 8117 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

11. 以下委員就此議項申報利益：

- 陳偉明先生 - 現為有關地區的區議員；
- 鄧淑明博士 - 擁有蕙荃路附近的一項物業；
- 林雲峰教授 - 曾與申請人的一名代表負責進行一項工程計劃；
- 杜本文博士 - 曾與申請人的一名代表負責進行一項工程計劃；
- 鄭心怡女士 - 與申請人的一名代表認識；以及
- 陳弘志先生 - 與申請人的一名代表同在香港園境師學會處理會務。

12. 委員認為這些只屬間接且細微的利益關係，並同意他們可留下參與討論。

簡介和提問部分

13. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和以下申請人的代表此時應邀出席會議：

杜立基先生
關秩安先生
劉興達先生
關秀琼女士
黃榮耀先生
林振海先生
黃杏兒女士
胡國偉先生
支明遠先生
趙蔚君女士
黃沛茜女士

14. 主席歡迎上述人士出席，並簡略解釋聆訊的程序。他隨即請陳月媚女士向委員簡介該宗申請的背景。

15. 陳月媚女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 申請人就位於「住宅(丙類)2」地帶的地點進行地積比率為 1.2 倍的屋宇發展項目，申請規劃許可；
- (b) 都會規劃小組委員會在二零零八年二月二十二日拒絕該申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交補充資料，支持該覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門不反對該申請；
- (e) 公眾的意見——在第 16 條申請階段收到一份公眾意見書，對排水及排污設施安排，以及發展項目可

能對環境造成的影響及滋擾表示關注。至於覆核申請，則沒有收到公眾的意見；以及

- (f) 規劃署的意見—規劃署基於文件第 8.1 段所述理由，不支持該申請。擬議發展的布局未如理想，而擬議園景區太過狹窄，不能妥善進行種植，美化環境。

16. 主席接着請申請人的代表闡述該宗申請。杜立基先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 各政府部門對該申請均沒有提出負面意見；
- (b) 美化環境的詳細建議已在會上提交，證明現時擬議的發展布局可提供優質的綠化環境；
- (c) 第 364 號政府公告述明，申請地點可容許用作進行兩層高(即 25 呎)、上蓋面積為 66.6%、地積比率約為 1.33 倍的住宅發展項目；
- (d) 根據荃灣西部分區計劃大綱圖的「註釋」，雖然「住宅(丙類)2」地帶限定發展項目的最高地積比率為 0.4 倍，建築物高度不得超過三層(包括停車場)，但如可把青山公路的噪音對發展項目的影響減輕至符合當局的要求，則最高地積比率可放寬至 1.2 倍，而最高建築物高度為一層停車場上加三層。該項規定容許有關土地的擁有人根據契約所訂權利發展申請地點。該分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，除有需要盡量減輕青山公路的交通噪音影響外，「住宅(丙類)2」地帶的住宅樓宇設計亦須與周圍環境融合，因此發展建議應特別着重保護樹木和保持新鮮空氣流通等事宜；
- (e) 由於青山公路進行改善工程，申請地點在發展方面極受限制。政府在二零零一年收回該地點部分土地，以便進行道路改善工程。因進行改善工程，申請地點被政府暫時佔用，而路面亦分為兩個不同高度。原本在主水平基準上 43.5 米的平台以往佔該

用地面積的 75%，現已大幅降至 35%，而新的平台建於主水平基準上 34.5 米；以及

- (f) 申請地點在二零零四年交回申請人時，所有植物已被清除。南面的混凝土護土牆連同申請地點與護土牆之間僅餘的一片光禿土地由政府擁有。申請人擬在徵得政府同意後，把該塊剩餘土地的景觀美化。有關美化環境建議可有效使發展項目與周圍環境融合。

17. 劉興達先生就會上提交的美化環境建議，繼續加以闡釋，並提出以下要點：

- (a) 擬議發展項目可提供機會，修復被青山公路擴闊工程所破壞的景觀；
- (b) 擬議發展項目的綠化比例超過 45%，按國際標準已屬高水平；
- (c) 雖然申請地點分拆為兩個平台，但該美化環境建議可克服有關限制，由發展項目地盤着手，於申請地點後面以至青山公路進行綠化；
- (d) 該處會進行三層的梯級式綠化工作。擬議在申請地點後面進行垂直綠化，並在較高及較低的平台進行屋頂綠化工作；以及
- (e) 在申請地點後面的山坡，會種植在陰暗環境可以生長的植物品種，而在屋頂則建議種植中小型的植物品種。樹槽須至少有 1.2 米深，植物才可妥善生長。另外亦在屋頂引入一些新的綠化措施，例如在塑膠環鋪上草皮，以及使用木花棚。建議在該兩個平台的地下栽種較高的植物品種，盡量增強綠化效果。

18. 劉興達先生接着運用電腦模擬美化環境建議所達至的綠化效果。

19. 關秩安先生借助在會上提交的一些圖則及文件，進一步闡述申請地點的歷史，並作出以下補充：

- (a) 申請地點在土地被收回以進行青山公路路面擴闊工程後，縮減了 1 751 平方呎，由原先的 30 000 平方呎減至 28 249 平方呎；
- (b) 在政府暫時佔用土地後，形成的兩個平台面積不足以興建屋宇。申請人須進行大規模的斜坡及地盤平整工程，以便提供兩個合適平台，興建屋宇；以及
- (c) 美化環境建議已涵蓋申請地點內所有可用作種植的空間。該建議會令公眾及有關屋宇的居民受惠。

20. 杜立基先生就簡介作總結，並提出以下要點：

- (a) 擬議發展計劃符合分區計劃大綱圖所訂發展限制，推行該計劃無須修訂契約；
- (b) 美化環境建議經過審慎設計，切合實際情況；
- (c) 申請人願意在申請地點後面的山坡，以及申請地點與青山公路護土牆之間的毗連政府土地栽種植物及護理樹木；
- (d) 透過擬議的美化環境措施，住宅發展項目與周圍環境融合；以及
- (e) 申請人歡迎城規會為提交園境設計總圖附加規劃許可附帶條件，確保有關發展項目的美化環境安排妥善。

21. 委員的提問撮錄如下：

- (a) 規劃署是否認為在會上提交的美化環境建議可以接受，以及政府部門是否同意批出毗連政府土地予申請人，用作美化環境；

- (b) 規劃署可否證實擬議綠化比例為 45%，以及在計算綠化比例時是否已包括屋頂範圍；
- (c) 申請人如何確保日後的屋主會保養擬在屋頂及屋宇四周栽種的植物，以達至擬議的綠化效果，以及有關範圍是否屬公共產業；
- (d) 美化環境建議是否可行，特別是日後有些住戶可能認為在屋後狹窄的空間栽種竹樹，並非可取的做法；
- (e) 考慮到現時兩層高的屋宇發展計劃在進行美化環境工作方面受到諸多限制，申請人曾否考慮採用樓高達三層的發展計劃，以便有更多空間美化環境；
- (f) 申請人曾否考慮減少屋宇數目，例如由 11 幢減至五幢，以增加美化環境的空間；
- (g) 政府部門在暫時佔用土地進行工務工程後，把光禿的土地交回土地擁有人，是否慣常的做法；
- (h) 減輕青山公路的交通噪音影響至符合當局的要求，是否把「住宅(丙類)2」地帶的發展項目地積比率放寬至 1.2 倍的唯一考慮因素；以及
- (i) 考慮到規劃署及其他政府部門並不反對第 16 條申請，為何規劃署反對第 17 條的覆核申請。

22. 陳月媚女士在回應時提出以下要點：

- (a) 由於經修訂的美化環境建議直至舉行會議才提交，在未有收到相關政府部門的意見的情況下，她未能就該建議是否可以接受及可行，提供意見。她須諮詢地政總署，研究申請地點南面的毗連政府土地可否批給申請人，用作美化環境；

- (b) 規劃署須要求申請人提供詳細資料，以確定所述綠化比例(45%)屬實。須注意的是，在計算綠化比例時，屋頂範圍已包括在內；
- (c) 對於政府管理因工務工程而暫時佔用的土地事宜上，負責部門通常會就有關要求徵詢其他相關部門及土地擁有人的意見；
- (d) 根據「住宅(丙類)2」地帶的「註釋」，當局或可批准有關發展項目的最高地積比率為 1.2 倍，而建築物最多不得超過一層停車場上加三層，但必須採取措施，把青山公路的噪音對發展計劃的影響減輕至符合當局的要求。《說明書》進一步訂明，「住宅(丙類)2」地帶的住宅樓宇設計，須與周圍環境融合，因此發展項目應特別着重保護樹木和保持空氣流通等事宜；以及
- (e) 規劃署在第 16 條申請階段不反對該申請，理由是該計劃與其他近期被拒絕及核准的計劃相比，在設計方面有所改善，但都會規劃小組委員會對擬議發展項目的布局及美化環境建議表示關注。由於申請人並無就都會規劃小組委員會所關注的問題，在覆核申請時提交陳述書，規劃署不支持覆核申請。

23. 杜立基先生、劉興達先生、關秩安先生及支明遠先生在回應委員的問題時，提出以下要點：

- (a) 在計算發展項目的綠化比例時，只計入私人地段內的地方，而申請地點南面的毗連政府土地不包括在內。如有關政府土地不批予申請人以進行綠化工作，則政府應妥為美化該處環境。在計算綠化比例時，已包括屋頂範圍(覆蓋泥土 1.2 米厚)；
- (b) 關於綠化比例，並無特定的準則。按照國際標準，擬議比例訂為 45% 已屬高水平。在內地城市，一些住宅區的綠化比例為 30%；

- (c) 美化環境建議會在發展項目入伙前落實。當局會在公契納入有關規定，確保綠化工作管理及保養得宜。如該塊政府土地批予申請人以進行綠化工作，有關管理和保養事宜亦須納入公契內；
- (d) 美化環境建議可予落實。申請人已提供有關栽種的植物品種、排水設施安排和泥土厚度等詳細資料，以證明該建議是可行的；
- (e) 懷疑日後住戶會移除根據該計劃擬在平台和私人花園進行的綠化工作，此說法有欠公允。另一方面，這並非本申請特有的問題；
- (f) 申請地點擬用作發展獨立式屋宇。其設計布局在契約限制、《建築物條例》所訂法定規定、分區計劃大綱圖的規定及發揮土地發展潛力之間，取得平衡。護土牆與屋宇背後保持 1.5 米距離，已符合《建築物條例》的規定。此外，根據設計，屋宇之間相距 2.4 米，可改善空氣流通；
- (g) 應按現時計劃本身情況進行考慮。另一項計劃涉及三層高屋宇、上蓋面積為 40%，而採用的美化環境措施亦有所不同。與該計劃作比較，並不合理；
- (h) 根據該計劃，屋宇面積約為 2 000 至 3 000 平方呎，可配合市場需求。如屋宇數目減至五幢，平均面積會超過 6 000 平方呎，便會出現滯銷情況；以及
- (i) 由於契約限定屋宇為兩層高，興建三層高屋宇須修訂契約，並會在地價方面帶來影響。

24. 由於申請人代表沒有提供進一步資料，委員亦沒有其他提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議該申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

25. 主席請委員就會上提交的美化環境建議是否可以接受一事提供意見。他指出，如認為美化環境建議可以接受，則委員對該建議是否可以落實，以及綠化區日後的保養所提出的問題，可透過附加規劃許可附帶條件解決。

26. 委員對該申請持不同意見，所提意見撮錄如下：

- (a) 一些委員懷疑美化環境建議是否可行。由於規劃署未能在會上證實該建議是否可行及可以接受，委員難以作出決定。當局有需要徵詢有關政府部門的意見，特別是關於所述綠化比例為 45%、各項美化環境措施是否可行、以及擬向申請人批出一塊政府土地以進行綠化工作及其日後的保養等問題；
- (b) 由於發展項目的上蓋面積達 60% (不包括緊急車輛通道，以及兩條分別位於較高及較低平台的後巷)，餘下可供妥善種植的地方不多。擬議綠化比例訂為 45%，一些委員對於能否達至此水平表示存疑；
- (c) 一名委員認為建議的綠化範圍大多位於屋頂的私人花園，因此質疑這些地方是否屬於公共地方，長遠來說可否保留作美化環境用途；
- (d) 一名委員表示，根據國際標準，在計算綠化比例時，地面的種植範圍是主要的組成部分。申請書並無就地面、平台及屋頂的綠化範圍分布情況，提供資料；
- (e) 一些委員認為，申請人就都會規劃小組委員會所關注事項，提交了更多有關美化環境建議的資料，因此有關發展項目的美化環境建議已有所改善，而大部分綠化措施可予落實；
- (f) 一些委員表示，關於美化環境建議可否按當局的要求落實，以及日後綠化區的保養問題，可透過附加規劃許可附帶條件解決；

- (g) 一名委員認為，如假定日後屋主不再進行綠化工作，未免有欠公允，因當局無法確保同樣的問題不會在其他已獲批准的發展項目中出現；
- (h) 一些委員認為綠化區日後的保養問題，可透過公契解決。由於較低平台的屋頂擬用作泊車位，因此仍可保留作公共地方。至於在較高平台的屋頂所興建的私人花園，亦可納入公契，以確保履行有關護理植物的規定；
- (i) 一名委員認為按有關建議批出該塊政府土地予申請人，用作進行綠化，值得支持，原因是有關規劃會對公眾及日後住戶帶來好處；以及
- (j) 一名委員認為該申請符合契約及分區計劃大綱圖所訂的各項發展限制。鑑於申請地點在發展方面受到局限，雖然有關發展的布局並非理想，但仍可接受。

27. 秘書指出，在考慮第 16 條的規劃申請時，都會規劃小組委員會曾對其布局及美化環境建議表示關注。城規會主要考慮的事項，是有關建築布局是否須予進一步改善，以及申請人在是次會議提交的美化環境建議，是否可以接受。她補充說，園境設計總圖並無訂明綠化比例，而接受與否，應根據擬議的綠化措施(而非綠化比例)來進行評估。如委員認為建築布局及美化環境建議可以接受，可在附加有關條件的情況下批准該申請，以確保申請人履行有關條件。如委員認為須徵詢政府部門對所提交的美化環境建議的意見，以供考慮，則應延期就該申請作出決定。

28. 經商議後，一些委員認為無法確定在會上所提交的美化環境建議是否可行，而延期對申請作出決定，是審慎的做法，以便規劃署就申請人在會上所提交的美化環境建議，徵詢有關政府部門的意見。

29. 經進一步商議後，城規會決定延期對該申請作出決定，以待有關部門對美化環境建議提出意見。

30. 會議在上午十一時三十五分暫停，休會五分鐘。

[杜德俊教授及譚贛蘭女士此時離席，而伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、林雲峰教授及黃澤恩博士亦暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

呈交《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖》
(城規會文件第 8116 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

申報利益

31. 秘書稱，由於該發展計劃草圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
以規劃署署長身分 | - | 現為市建局非執行董事 |
| 譚贛蘭女士
以地政總署署長身分 | - | 現為市建局非執行董事 |
| 夏鎋琪女士
以民政事務總署助理
署長(2)身分 | - | 現為市建局規劃、拓展及文
物保護委員會的增選委員 |
| 陳家樂先生 | - | 現為市建局非執行董事 |
| 李偉民先生 | - | 現為市建局非執行董事 |
| 林雲峰教授 | - | 近期與市建局有業務往來 |
| 黃澤恩博士 | - | 近期與市建局有業務往來 |

32. 秘書報告，李偉民先生及夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉。委員知悉伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、林雲峰教授及黃澤恩博士已暫時離席，而譚贛蘭女士亦已離席。

簡介和提問部分

33. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士、高級城市規劃師／油尖旺蘇震國先生和以下市建局代表此時應邀出席會議：

池谷弘先生

李民威先生

鄭弘毅先生

34. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他隨即請陳月媚女士向委員簡介該發展計劃草圖的背景。

35. 陳月媚女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 背景——二零零八年三月二十六日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條向城規會提交晏架街／福全街發展計劃草圖，以供考慮。申請地點現時在《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/24》劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (b) 該計劃——申請地點擬改劃作「其他指定用途」註明「酒店」地帶，地積比率限定為 9 倍，而建築物高度不得超過主水平基準上 105 米。根據市建局提交的初步設計，擬議酒店樓高 26 層，整體總樓面面積為 6 534 平方米(後勤設施不包括在內)，提供 184 個客房。沿晏架街的平台會從該計劃所訂界線移後，確保行人路較為寬闊，方便行人往來及可能進行的美化環境工作。亦建議在申請地點臨塘尾道的用地末端提供斜角，以及擴闊緊靠申請地點的福全街行人路，以改善步行環境；
- (c) 社會影響評估——社會影響評估載有住戶資料及有關統計的主要結果。該項評估撮錄於文件第 5 段；

- (d) 政府部門的意見——有關部門對該發展計劃草圖並無異議；
- (e) 區內人士的意見——油尖旺民政事務專員曾徵詢區內 32 名人士的意見，八人作出回應，其中四人對發展計劃草圖表示贊同，三人反對，餘下一人沒有意見。同意該發展計劃草圖的四人認為透過發展計劃草圖，環境會有所改善，並會創造就業機會。反對原因主要是他們選擇採取修復措施，保存社區特色；補償方式不合情理；以及在物色同類處所繼續營業，存在困難；
- (f) 公眾的意見——收到八份公眾意見書，其中四份提出反對，其餘四份表達對該發展計劃草圖的憂慮／意見。主要的反對原因／關注問題涉及以下方面：空氣質素欠佳；申請地點是否適合用作發展酒店；附近的酒店設施供應充足；建築物結構良好，不宜進行重建；進行清拆後難以物色相類方便的居所；市建局提供的補償不合情理；以及有需要在社會影響評估納入區內及附近地區住戶的意見；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12.1 段所述理由，對發展計劃草圖並無異議。擬議酒店發展項目並非與附近樓宇不協調。把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，而地積比率限制同樣訂為 9 倍，不會導致發展密度增加。擬議發展項目不會在交通、環境及排水方面造成不良影響。擬議建築物高度為主水平基準上 105 米，不會對區內造成重大的視覺影響。落實發展計劃草圖有助早日推行該計劃區的重建工作，使區內環境得以改善。

36. 主席接着請市建局代表闡述發展計劃草圖。

37. 池谷弘先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 申請地點有六幢六層高的建築物，樓齡約為 50 年。該處容納約 128 個家庭、257 名居民及 17 個商舖；
- (b) 大廈內缺乏妥善的消防安全裝置及走火通道，居住環境惡劣。一個單位用作籠屋，提供九個床位，另有八個用作板間房的單位，間成兩個至 14 個房間。共用住宅單位的情況嚴重；
- (c) 申請地點與西九龍走廊近在咫尺，交通噪音滋擾及空氣污染問題嚴重。該處不宜重建作住宅用途；
- (d) 進行擬議酒店發展項目可配合市場需求，並與附近環境協調。發展項目可營造獨特的建築風格，作為區內的地標；
- (e) 擬議發展密度比商業地帶的密度為低，建築物高度不會阻礙視線，以致遮擋九龍的山脊線；以及
- (f) 推行該計劃在規劃方面會帶來不少好處，包括進行舊區重建、改善居民(包括約 60 個住在籠屋或板間房單位的家庭)的居住環境、創造就業機會、促進區內經濟發展以及改善行人步行環境。

38. 一名委員詢問附近建築物的高度，以及重建該區作酒店用途，如何令該 60 個住在籠屋或板間房單位的家庭的居住環境有所改善。

39. 陳月媚女士在回應時，借助 Powerpoint 簡報軟件展示圖則，說明附近建築物的樓齡和高度。她表示附近地區的建築物大多數已有 40 至 60 年樓齡，樓高約 13 至 20 層。

40. 李民威先生答稱，如住在籠屋或板間房單位的 60 個家庭符合資格，市建局會協助他們申請公屋。此外，市建局亦會按照現有政策，向受影響處所的業主收購業權。

41. 由於委員並無提出其他問題，主席多謝規劃署代表及市建局代表出席會議。他們均於此時離席。

42. 有關商議部分以機密文件方式記錄。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生、林雲峰教授及黃澤恩博士此時返回席上。]

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

43. 餘無別事，會議於中午十二時零五分結束。