

## 機密文件

(於二零二一年四月十六日解密)

### 二零二一年三月十九日舉行的城市規劃委員會 第 1241 次會議記錄

#### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 5

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/A》和《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》的建議修訂  
(城市規劃委員會文件第 10727 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適宜根據《城市規劃條例》公布。

#### *發展計劃*

2. 一些委員表示該發展計劃草圖可予接受，並欣賞市區重建局(下稱「市建局」)致力重整和重新規劃該發展計劃區，以作商業／住宅混合發展連政府、機構或社區用途，以及把公眾休憩用地重置在較為開揚的山東街／地士道街轉角處。一名委員支持把建築物高度限為主水平基準上 120 米的建議，因為此舉可讓建築物靈活採用較為通風的設計。另一名委員則認為概念方案所顯示的擬議建築物高度及布局錯落有致，設計概念優良。

3. 另一名委員認為地下廣場和公眾休憩用地分別由不同機構管理／保養，協調上可能會出現問題。倘若該公眾休憩用地亦由市建局一併管理，將可帶來更大的協同作用。主席備悉一些委員認為在重置公眾休憩用地時，應與毗連的地下廣場、地士道街休憩花園餘下部分和高層大廈的設計互相配合，並應運

用有趣吸引的元素，令該公眾休憩用地與這些建築融為一體，惟她表示公眾休憩用地的管理責任誰屬，超出城市規劃委員會（下稱「城規會」）的職權範圍。另外，主席引用海港辦事處最近推行善用海濱休憩用地的實況為例，希望能為該公眾休憩用地日後的管理機構提供有用參考。

#### *其他方面*

4. 環境保護署助理署長（環境評估）曾世榮先生回應一名委員對空氣質素影響的關注時澄清，空氣質素問題主要來自附近現有道路上車輛所排放的廢氣，擬議重建計劃不會有排放源。故此，根據發展計劃草圖，發展方案沒有無法克服的空氣質素問題。

5. 一名委員認為市建局應設法在發展方案中保留地區文化。主席表示，市建局正為此在旺角區作出努力。該名委員亦指出，應改善行人從西面橫跨西九龍走廊前往該區的接駁通道，市建局亦可就重置和設計地士道街休憩花園公廁，與康樂及文化事務署進一步溝通，以為社區提供更好的配套設施。

#### *政府、機構或社區設施的供應*

6. 主席解釋，建議把發展計劃草圖《說明書》內有關政府、機構或社區設施供應的字眼由「不多於 2 850 平方米」改為「不少於 2 850 平方米」，是為了使措辭與其他發展計劃草圖的類似字眼一致，以及讓市建局在與社會福利署進一步討論後，可在發展方案內靈活增加政府、機構或社區設施。委員同意《說明書》內就政府、機構或社區設施供應所建議的修訂字眼。

7. 經商議後，委員同意有關的發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖適宜根據《城市規劃條例》公布，並決定：

#### 山東街／地士道街發展計劃草圖

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，認為《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/A》（在展示供公眾查閱後會重新編號

為 S/K3/URA4/1)和載於城規會文件第 10727 號 (下稱「文件」)附件 I-1 及 I-2 的《註釋》適宜公布，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》(下稱「《城規條例》」)第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 通過並採納載於文件附件 I-3 內的發展計劃草圖的《說明書》(包括把第 7.7 段第一句修訂為「該區的非住宅部分會預留不少於 2 850 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途」)，用以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃意向及該發展計劃圖的目的，以及同意經修訂的《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意發展計劃草圖、其《註釋》和經修訂的《說明書》適宜在該圖則公開展示後提交油尖旺區議會，以便進行諮詢／以供參閱；
- (d) 備悉發展計劃圖的第一及第二階段社會影響評估報告；

#### 旺角分區計劃大綱圖

- (e) 同意對《旺角分區計劃大綱核准圖編號 S/K3/32》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 L-1 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/32A》(展示後會重新編號為 S/K3/33)及其載於文件附件 L-2 的《註釋》，適宜根據《城規條例》第 5 條展示；以及
- (f) 採納載於文件附件 L-3 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/32A》的《說明書》，用以述明城規會的規劃意向和訂立該分區計劃大綱圖內各個土地用途地帶的目的，並同意《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。

8. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城規條例》公布發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖前，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。

9. 委員備悉，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B，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。