

機密文件

(於二零二一年七月九日解密)

二零二一年六月十八日舉行的城市規劃委員會
第 1247 次會議記錄

九龍區

議程項目 3

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》和《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的建議修訂
(城市規劃委員會文件第 10743 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。她指出，市區重建局(下稱「市建局」)須按照審慎理財的原則營運，而由於市建局有需要向受其重建項目影響的市民提供補償，以及盡量增加建屋量，市建局不大可能在計劃內大幅增加所提供的政府、機構或社區設施。一如文件所指，規劃署認為，把計劃區(包括有關道路)改劃為「住宅(甲類)」地帶；把其最高住用和總地積比率分別訂為 7.5 倍和 9 倍；把其建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米；在計算有關地積比率時，把擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的總樓面面積豁免計算在內；以及容許在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分作非住宅用途，均可予接受。該發展計劃圖的《說明書》亦已包括有關發展須納入良好設計元素的規定，例如闢設行人街道、全天候小區聚腳點(可設於地面或地下)、連接至港鐵土瓜灣站的行人天橋，以及預留不少於 5 500 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。委員應考慮該發展計劃圖的擬議規劃限制是否足夠，同時在設計上給予一些彈性，以便市建局在詳細設計階段微調該計劃。

發展計劃

2. 委員大致認為該發展計劃草圖可予接受，並同意給予市建局一些彈性，以便在詳細設計階段進一步微調該計劃，以納入委員提出的意見。委員欣賞市建局致力重整和重新規劃計劃區，以作商業／住宅混合發展連政府、機構或社區用途，以及闢設全天候小區聚腳點。委員亦支持以小區發展模式進行市區重建。部分委員表示，把建築物高度限為主水平基準上 140 米的建議，可讓建築物靈活採用後移和較為通風的設計，有助改善該重建項目在空氣流通和視覺方面的影響。

3. 部分委員認為，在詳細設計階段，市建局有空間加強社區網絡重建、便利廢物回收，以及進一步改善行人高度風環境。一名委員認為，政府應考慮制訂有關基準以防止發展商興建「納米」單位，從而改善市民的居住環境。一名委員亦認為，政府和市建局在致力達成市區重建這項有意義的目標同時，亦應考慮有關重建工作會否導致重建區內切合基層需求的廉價租住單位供應減少。主席表示，市建局在汲取其他項目的經驗後，已作出相當努力讓社區和持份者參與重建社區網絡。在加強減廢和回收廢物方面，環境保護署已主動於全港每個地區設立社區回收站，實屬好的開始。

對分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂

4. 委員亦同意對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，有關修訂主要反映已完成的發展項目和技術上的修訂。

5. 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：

土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，認為《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》(展示以供公眾查閱後會重新編號為 S/K9/URA3/1)和載於城規會文件第 10743 號(下稱「文件」)附件 H-1 及 H-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 H-3 的發展計劃草圖的《說明書》，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《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《說明書》適宜在該草圖公開展示後提交九龍城區議會，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；

紅磡分區計劃大綱圖

- (e) 同意對《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 L-1 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/26A》(展示以供公眾查閱後會重新編號為 S/K9/27)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《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/26A》的經修訂的《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，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。

6. 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。

7. 秘書告知與會人士，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。